

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6772-563/2021

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci:

- a) spoluvlastnického podílu ve výši 4/18 na pozemcích parc.č. 217/1, 218 a 219, v katastrálním území Medlov u Zborovic, obec Zborovice, okres Kroměříž (LV č. 631),
 - b) spoluvlastnického podílu ve výši 4/36 na pozemcích parc.č. 285/6, 285/10, 286/1 a 287/2, v katastrálním území Medlov u Zborovic, obec Zborovice, okres Kroměříž (LV č. 923,
- pro účely exekučního řízení

LV č. 631



LV č. 923



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jiří Král
Exekutorský úřad Ostrava
Dvořákova 1515/2
702 00 Ostrava
Č.j. 043 EX 126/19

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 17.11.2021 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D.
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 20 včetně titulního listu a je vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 4 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 4.

V Ostravě 10.12.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi,
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto odůvodnit

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- spoluvlastnického podílu ve výši 4/18 na pozemcích parc.č. 217/1, 218 a 219, v katastrálním území Medlov u Zborovic, obec Zborovice, okres Kroměříž (LV č. 631),
- spoluvlastnického podílu ve výši 4/36 na pozemcích parc.č. 285/6, 285/10, 286/1 a 287/2, v katastrálním území Medlov u Zborovic, obec Zborovice, okres Kroměříž (LV č. 923,
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, ocenit je jako soubor

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpisy z KN LV č. 631 a LV č. 923 pro k.ú. Medlov u Zborovic ze dne 1.10.2021.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jiřího Krále sp.zn. 043 EX 126/19 o ustanovení znalce ze dne 1.10.2021.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 17.11. 2021 pouze za účasti znalce. Povinný se ani přes zaslou výzvu (viz příloha č. 3) nedostavil.

Zákon 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody pozemků, které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Znalec z realizovaných převodů zjistil, že ani jeden z realizovaných převodů se netýká obdobných pozemků, tj. pozemků pro sport, občanské vybavení, komunikace, apod., navíc zastavěnými stavbami ve vlastnictví třetích osob a ve spoluvlastnictví.

Jelikož nelze provést ocenění pozemků porovnáním ze sjednaných cen, bylo ocenění provedeno dle cenových předpisů. Pro ocenění byl použit program NEMExpress AC.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezný znalece a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

a) Jako vlastníci jsou v KN na LV č. 631 uvedeni:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Foltýn Mojmír, Havlíčkova 3855/60, 76701 Kroměříž	1/6
Ivánková Hana, Josefa Obadala 3649/69, 76701 Kroměříž	1/72
Jančková Pavla Ing., č. p. 145, 76701 Lutopecny	1/72
Novotná Monika Natálie, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž	1/36
Obec Zborovice, Hlavní 37, 76832 Zborovice	1/2
Snížková Soňa, Zeyerova 2602/1, 76701 Kroměříž	1/72
Soukupová Lenka, č. p. 146, 76701 Lutopecny	1/72
Zapletal Vít Ing., Medlov 2, 76802 Zborovice	4/18
Zapletalová Helena, Zrušen trvalý pobyt na území ČR	1/36

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Novotná Monika Natálie

Zahájení exekuce - Novotná Monika Natálie

Zahájení exekuce - Zapletal Vít Ing.

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

b) Jako vlastníci jsou v KN na LV č. 923 uvedeni:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Foltýn Mojmír, Havlíčkova 3855/60, 76701 Kroměříž	1/12
Galatík Petr Ing., Lebedov 108, 76802 Zdounky	1/36
Novotná Monika Natálie, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž	1/72
Obec Zborovice, Hlavní 37, 76832 Zborovice	3/4
Zapletal Vít Ing., Medlov 2, 76802 Zborovice	4/36
Zapletalová Helena, Zrušen trvalý pobyt na území ČR	1/72

Omezení vlastnického práva:

Předkupní právo

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Novotná Monika Natálie
Zahájení exekuce - Novotná Monika Natálie
Zahájení exekuce - Zapletal Vít Ing.
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

a) Název: Pozemky na LV č. 631
Okres: Kroměříž
Obec: Zborovice
Katastrální území: Medlov u Zborovic

Oceňované pozemky se nachází v okrese Kroměříž, v obci Zborovice, části Medlov, v okrajové části zastavěného území, cca 350 m jižně od zastávky bus „Zborovice, Medlov“. Pozemky jsou dle Územního plánu zařazeny v plochách OS (plochy pro tělovýchovu a sport).

Na pozemku parc.č. 218 se nachází jiná stavba bez čp/če (zapsaná na LV č. 839), která je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem tohoto ocenění. Dále se na pozemku parc.č. 219 nachází umělá vodní nádrž a další venkovní úpravy, které jsou dle sdělení starosty obce Zborovice ve vlastnictví obce (nejsou předmětem tohoto ocenění).

Součástí a příslušenství pozemku p.č. 217/1, vztahující se k oceňovanému podílu, tak tvoří pouze trvalé porosty (v minimálním rozsahu).

Obr. č. 1: Výřez z Územního plánu



OS - plochy pro tělovýchovu a sport

Hlavní využití	-	tělovýchova a sport
Přípustné využití	-	areály aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a rekreace pozemky dalších staveb a zařízení jako občanské ho vybavení a služeb souvisejících a slučitelných s hlavním využitím stravování a přechodné ubytování související s hlavním využitím a turistikou bydlení jako provozní byty* související dopravní a technická infrastruktura* plochy veřejných prostranství sídlní zeleň
Nepřípustné využití	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

b) Název: Pozemky na LV č. 923

Okres: Kroměříž

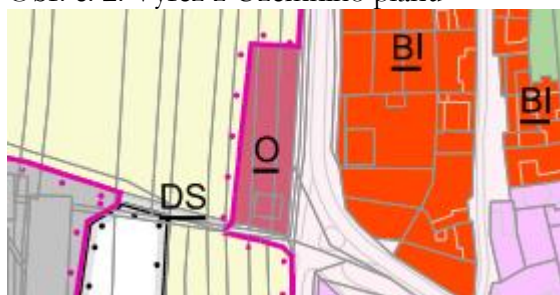
Obec: Zborovice

Katastrální území: Medlov u Zborovic

Oceňované pozemky se nachází v okrese Kroměříž, v obci Zborovice, části Medlov, v okrajové části zastavěného území, cca 300 m severně od zastávky bus „Zborovice, Medlov“. Pozemky jsou dle Územního plánu zařazeny v plochách O (plochy občanského vybavení), vyjma pozemku p.č. 285/10, který je užíván jako komunikace, nachází se před hasičskou zbrojnicí.

Na pozemku parc.č. 2868/1 se nachází stavba občanského vybavení bez čp/če – hasičská zbrojnice (zapsaná na LV č. 10001), která je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem tohoto ocenění. Dále se na pozemcích nachází venkovní úpravy (zpevněné plochy), které jsou dle sdělení starosty obce Zborovice ve vlastnictví obce (nejsou předmětem tohoto ocenění).

Obr. č. 2: Výřez z Územního plánu



O - plochy občanského vybavení

Hlavní využití	-	občanská vybavenost
Přípustné využití	-	veřejná vybavenost – samospráva, školství, zdravotnická zařízení a sociální služby, kultura a církevní zařízení apod. komerční občanská vybavenost - přechodné ubytování v rámci cestovního ruchu, stravování, drobná výroba, služby apod. pozemky dalších staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s hlavním využitím bydlení, objekty pobytových sociálních služeb související dopravní a technická infrastruktura* plochy veřejných prostranství sídlní zeleň
Nepřípustné využití	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Nemovitá věc je tvořena

- a) spoluvlastnickým podílem ve výši 4/18 na pozemcích parc.č. 217/1, 218 a 219, v katastrálním území Medlov u Zborovic, obec Zborovice, okres Kroměříž (LV č. 631),
- b) spoluvlastnickým podílem ve výši 4/36 na pozemcích parc.č. 285/6, 285/10, 286/1 a 287/2, v katastrálním území Medlov u Zborovic, obec Zborovice, okres Kroměříž (LV č. 923)

Popis pozemků

- a) Pozemky na LV č. 631

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
217/1	2337	ostatní plocha	jiná plocha	
218	108	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 839				
219	875	vodní plocha	vodní nádrž umělá	

- b) Pozemky na LV č. 923

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
285/6	13	ostatní plocha	ostatní komunikace	
285/10	10	ostatní plocha	ostatní komunikace	
286/1	79	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 10001				
287/2	713	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

2. Obsah znaleckého posudku

- I) Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)

D. POSUDEK

I. Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v obci Zborovice a okolí běžně obchoduje s pozemky zemědělskými, či stavebními. S pozemky pro sport, občanské vybavení, komunikace, apod., navíc zastavěnými stavbami ve vlastnictví třetích osob, navíc ve spoluvlastnictví, se ani v širším okolí běžně neobchoduje, ani nenabízí k prodeji. Znalec nezjistil v databázích realizovaných převodů ani jeden převod týkající se převodu pozemků, které se svým umístěním, dalším možným využitím, co nejvíce podobají oceňovaným pozemkům.

Jelikož znalec nemá k dispozici dostatek realizovaných prodejů obdobných pozemků a nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil **tržní hodnotu**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Jelikož se pozemky uvedeného druhu nenabízí ani v realitní inzerci, ani nejsou pronajaty, nelze při stanovení tržní hodnoty použít více způsobů oceňování, jak uvádí vyhláška.

Znalec pro určení tržní hodnoty použil výše uvedenou vyhlášku, tj. vyhl.č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. Pozemek ocenil postupem uvedeným v části třetí této vyhlášky.

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Adresa předmětu ocenění: Zborovice

768 32 Zborovice

Kraj: Zlínský

Okres: Kroměříž

Obec: Zborovice

Katastrální území: Medlov u Zborovic

Počet obyvatel: 1 462

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 121,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{443,00 \text{ Kč/m}^2}$

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Vlivy snižující cenu - Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po menšinových podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.	I	-0,30
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,646}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,670}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Znalec neshledal žádné další vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,612}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,395}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,410}$$

Pozemky na LV č. 631

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,670$

Index polohy pozemku $I_P = 0,612$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,670 * 1,000 * 0,612 = 0,410$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	443,-	0,410		181,63	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	218	108	181,63	19 616,04
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	217/1	2 337	181,63	424 469,31
§ 4 odst. 1	vodní plocha	219	875	181,63	158 926,25
Stavební pozemky - celkem			3 320	603 011,60	
Pozemky na LV č. 631 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	603 011,60 Kč	
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	4 / 18	
Pozemky na LV č. 631 - zjištěná cena celkem			=	134 002,58 Kč	

Pozemky na LV č. 923

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,670$

Index polohy pozemku $I_P = 0,612$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,670 * 1,000 * 0,612 = 0,410$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	443,-	0,410		181,63	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	286/1	79	181,63	14 348,77
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	287/2	713	181,63	129 502,19
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	285/6	13	181,63	2 361,19
Stavební pozemky - celkem			805		146 212,15

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	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	

I	Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4.	Vlivy ostatní neuvedené	
II	Bez dalších vlivů	0,00
P5.	Komerční využití	
I	Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,150}$$

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	443,-	0,150 1,000	66,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	285/10	10	66,45	664,50
Ostatní stavební pozemek - celkem				10	664,50
Pozemky na LV č. 923 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	146 876,65 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	4 / 36
Pozemky na LV č. 923 - zjištěná cena celkem				=	16 319,63 Kč

Rekapitulace

Pozemky na LV č. 631

1. Pozemky na LV č. 631 134 003,- Kč

Pozemky na LV č. 631 - celkem: **134 003,- Kč**

**Zjištěná cena spoluvl.podílu 4/18 po
zaokrouhlení dle § 50: - celkem: 134 000,- Kč**

Pozemky na LV č. 923

1. Pozemky na LV č. 923 16 320,- Kč

Pozemky na LV č. 923 - celkem: 16 320,- Kč

**Zjištěná cena spoluvl.podílu 4/36 po
zaokrouhlení dle § 50: - celkem: 16 320,- Kč**

Zjištěnou cenu znalec považuje za tržní hodnotu.

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné pozemky (pozemky pro sport, občanské vybavení, komunikace, apod., navíc zastavěné stavbami ve vlastnictví třetích osob a ve spoluvlastnictví) se v místě běžně neobchodují (ani nenabízí k prodeji v inzerci). Pro určení obvyklé ceny není k dispozici dostatečný počet realizovaných srovnatelných předmětů ocenění. Pro určení tržní hodnoty třemi způsoby ocenění (porovnávací, výnosový, nákladový) není rovněž k dispozici dostatek údajů.

Proto znalec použil pro ocenění pozemků postup uvedený v části třetí vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb.

Tržní hodnota byla určena ve výši zjištěné ceny.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Pozemky na LV č. 631





Pozemky na LV č. 923



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

a) Pozemky na LV č. 631



b) Pozemek na LV č. 923



Příloha č. 3: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: Ing. Vít Zapletal, Medlov 2, 768 02 Zborovice-Medlov

Na vědomí: Mgr. Jiří Král, soudní exekutor

V Ostravě dne 1.11. 2021

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 043 EX 126/19-36 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Jiřím Králem, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- Pozemky parc.č. 285/6, 285/10, 286/1, 287/2 (LV č. 923)
- Pozemky parc.č. 217/1, 218 a 219 (LV č. 631)

v katastrálním území Medlov u Zborovic, obci Zborovice, okrese Kroměříž

na den

17. listopadu 2021 od 11:00 -11:30 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 25
700 30 Ostrava

Příloha č. 4: Kopie podacího lístku

Podací lístek		
Česká pošta, s.p. IČ: 47114983 Vypíni pošta: 700 46 Ostrava 46 279		
RR733587472CZ 785 Cena služby: 52.00Kč EK 03.11.21 0.009kg 76192 49 276 Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 52.00Kč Placeno v hotovosti: 52.00Kč		
Odesílatel: Dr. Ing. René Butkov soudní znalec oceňování nemovitostí Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh tel.: 602 161 605		
* Tel. číslo: +420		* Kód zákazníka (odesílatele)
* E-mail:		
Adresát: ING. VIT ZAPLETAL MEDLOV 2 ZBOROVICE - MEDLOV 76802		Dobírka Kč 0.00 Udaná cena Kč XXXXXXXXX
* Tel. číslo: +420		* Kód zákazníka (adresáta)
* E-mail:		
Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby
n	0.009kg	52.00Kč
Podací číslo	Poznámka (soudní znalec)	Placeno v hotovosti
RR733587472CZ	EK	52.00Kč

711-036A (03-11) Odpovědný úřad

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně

Jelikož nelze určit cenu obvyklou nemovitých věcí, byla určena tržní hodnota.

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí:

- a) spoluvlastnického podílu ve výši 4/18 na pozemcích parc.č. 217/1, 218 a 219, v katastrálním území Medlov u Zborovic, obec Zborovice, okres Kroměříž (LV č. 631), určuji ve výši

134 000,- Kč

slovy: jedno-sto-třicet-čtyři-tisíce-korun-českých

- b) spoluvlastnického podílu ve výši 4/36 na pozemcích parc.č. 285/6, 285/10, 286/1 a 287/2, v katastrálním území Medlov u Zborovic, obec Zborovice, okres Kroměříž (LV č. 923, určuji ve výši

16 320,- Kč

slovy: šestnáct-tisíc-tři-sta-dvacet-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

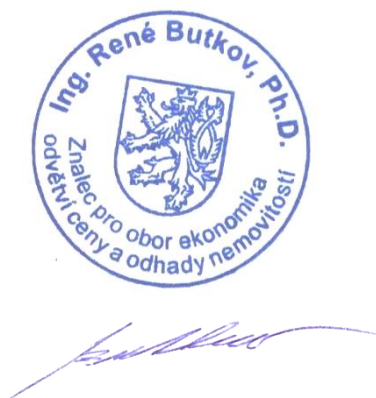
Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla určena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6772-563/2021 evidence posudků.

V Ostravě 10.12.2021



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2021