

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 032567/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 372/123 a 372/129 (ostatní plocha), parc. č. 460/141 a 460/161 (orná půda) a parc. č. 552/46, 552/47, 552/59, 552/60 (trvalý travní porost), evidované na LV č. 6432 pro k.ú. Malenovice u Zlína, obec Zlín.

Znalec: Ing. Jitka Černoušková
Za Humny 439
763 17 Lukov u Zlína

Číslo posudku v evidenci znalce: 3460-005/2024

Zadavatel: Exekutorský úřad Nový Jičín, IČ: 72074116,
Paní Mgr. Ing. Monika Michlová
Štefánikova 1977/9
741 01 Nový Jičín

Číslo jednací: 163 EX 958/19 – 225

Počet stran: 16 a 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.04.2024

Vyhotoveno: V Lukově u Zlína 31.05.2024

A. ZADÁNÍ

A.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zadavatel požaduje vypracování znaleckého posudku za účelem **určení obvyklé ceny** nemovitých věcí evidovaných na LV č. 6432 pro k.ú. Malenovice u Zlína, obec Zlín.

A.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

A.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel ani vlastníci nemovitých věcí nesdělili znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku.

A.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka pozemků byla provedena znalcem dne 24.4.2024.

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- informací z katastru nemovitostí – aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí ČÚZK;
- základních informací a údajů sdělených objednatelem;
- skutečností zjištěných na místě vč. informací sdělených p. Marcelou Fucikovou;
- fotodokumentace, mapových podkladů, územního plánu obce;
- katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí a cenových informací;
- vlastní databáze porovnatelných cen nemovitých věcí a informace z realitních serverů

B.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výčet podkladů:

- informace z katastru nemovitostí – nahlížení do katastru nemovitostí ČÚZK;
- LV č. 6432 pro k.ú. Malenovice u Zlína, obec Zlín;
- katastrální mapy a další mapové podklady;
- místní šetření konané dne 24.4.2024;
- údaje a informace o sjednaných cenách (cenové informace) získané z katastru nemovitostí a cenových map (www.cenovamapa.cz);
- vlastní databáze porovnatelných cen nemovitých věcí a informace z realitních serverů;

Použitá literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění;
- Vyhlášky Ministerstva financí České republiky, kterými se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku;
- Nemovitosti, Oceňování a právní vztah, 4. vydání, Prof. Ing. A. Bradáč, Doc. JUDr. J. Fiala, Ing. Vítězslava Hlavinková;
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Prof. Ing. A. Bradáč;
- Úřední oceňování majetku, A. Bradáč a kol.;
- Komentáře a stanoviska MFČR k problematice oceňování po 1. lednu 2021;
- Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku, Z. Dufek a kolektiv.

B.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré zjištěná data o nemovitých věcech – pozemcích, byla získaná osobně znalcem, a tudíž jsou považována za věrohodná.

B.4. Základní pojmy a metody ocenění

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška.

Zákon o oceňování majetku, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

Druhy cen:

Cena obvyklá: viz ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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. **Určí se ze sjednaných cen porovnáním.**

Cena zjištěná: *(někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední)*, je cena určená dle cenového předpisu, vyhlášky MF 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Tržní cena: skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. *(Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy).*

Tržní hodnota: odhadovaná částka, za kterou by bylo s největší pravděpodobností možné danou věc směnít k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při obchodním styku na volném trhu po náležitém marketingu.

Oceňovací vyhláška nepředepisuje konkrétní způsob pro určení tržní hodnoty, ale stanovuje, že se tak děje na základě výběru z více způsobů oceňování (zejména způsob porovnávací, způsob výnosový nebo způsob nákladový).

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná

částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Pojmy cena a hodnota:

S pojmy cena a hodnota pracuje na řadě míst také občanský zákoník (zák. 89/2012 Sb.), ve kterém se v obecných ustanoveních v § 492 uvádí:

§ 492 (1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena.

Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Dle ustanovení § 1c vyhlášky č. 434, ze dne 20. prosince 2023, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů:

(1) *Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.*

C. NÁLEZ

C.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Byla provedena místní šetření, s cílem získat maximum informací o nemovitých věcech na místě samém vč. pořízení fotodokumentace.

Dále byly ověřeny údaje z platného Územního plánu Zlína ve znění změny č. 4B s účinností ode dne 24. 2. 2024, zjištěno zařazení pozemků dle územního plánu, jeho přípustné využití a byl také posouzen skutečný stav.

Na základě stanovených kritérií byly nalezeny realizované prodeje a nabídky srovnatelných pozemků a z nich bylo následně vybráno 5 souborů pozemků, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

C.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňovaných a srovnatelných nemovitých věcech, resp. pozemcích byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

C.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV č. 6432 pro k.ú. Malenovice u Zlína, obec Zlín

kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zlín, k.ú. Malenovice u Zlína

adresa nemovité věci: Malenovice u Zlína, 760 01 Zlín

Vlastnické a evidenční údaje

Fujciková Marcela, Nábřeží 1341, 76361 Napajedla

r.č. 695422/4145

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Fuciková Marcela

Místopis

Zlín je krajským městem na východní Moravě, nachází se v pahorkatině mezi Hostýnskými vrchy a Vizovickou vrchovinou na řece Dřevnici. Je hospodářským, kulturním a průmyslovým střediskem. Počet obyvatel dle lexikonu měst a obcí platného ke dni ocenění je 74.191.

Zlínský okres se nachází v centrální části Zlínského kraje. Jeho rozloha činí 1030 km². Statutární město Zlín se stalo 1. ledna 2001 přirozeným centrem celé oblasti. Dalšími významnými průmyslovými a dopravními uzly jsou Otrokovice, Napajedla, Vizovice, Valašské Klobouky a Brumov Bylnice. Na území okresu působí mnoho podniků a obchodních organizací. Průmysl je orientován především na strojírenskou výrobu, najdeme zde rovněž několik významných stavebních a projekčních společností. Město Zlín se během posledních let stalo sídlem mnoha firem a navázalo tak na tradici průmyslníka Tomáše Bati. Právě on městu ve 20. a 30. letech 20. století vtiskl jeho neopakovatelnou podobu: funkcionalistickou architekturu a podnikatelského ducha. Zlín je rovněž centrem vzdělanosti. Je sem soustředěn vysoký počet středních škol všeobecného i odborného zaměření. Akademickou půdu představuje Univerzita Tomáše Bati.

Ke Zlínu náleží také místní části Jaroslavice u Zlína, Klečůvka, Kostelec u Zlína, Kudlov, Lhotka u Zlína, Louky nad Dřevnicí, Lužkovice, Malenovice, Mladcová, Příluky u Zlína, Prštné, Salaš u Zlína, Štípa a Velíková.

Malenovice jsou městskou částí Zlína situovanou cca 7 km západně od jeho centra. Je zde sídlištní zástavba i zástavby rodinnými domy a občanskou vybaveností a několik průmyslových areálů. Ze západní strany sousedí Malenovice s obchodním centrem "Centro Zlín" a s městem Otrokovice.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem vyhodnocení rizik jsou pozemky parc. č. 372/123 a 372/129 (ostatní plocha), parc. č. 460/141 a 460/161 (orná půda) a parc. č. 552/46, 552/47, 552/59, 552/60 (trvalý travní porost), evidované na LV č. 6432 pro k.ú. Malenovice u Zlína, obec Zlín.

Pozemky se nachází na dvou místech Malenovic, podél ulice Švermova, v sousedství zahrádkových osad. Jedná se o dva celky, kdy pozemky parc. č. 372/123, 372/129, 460/141 a 460/161 jsou vzájemně přilehlé a pozemky parc. č. 552/46, 552/47, 552/59, 552/60 taktéž. Oba celky jsou dobře přístupné z místních komunikací.

Pozemky parc. č. 372/123 a 372/129 (ostatní plocha) se nachází v zastavěném území obce a dle schválené územně plánovací dokumentace náleží do ploch DS – doprava silniční. Malá část pozemků je částečně zpevněná litým asfaltem. Jedná se o slepou úzkou ulici, vedoucí podél zahrádkových osad.

Pozemky 460/161 (orná půda) a parc. č. 552/46, 552/47, 552/59, 552/60 (trvalý travní porost) se nachází mimo zastavěné i zastavitelné území obce a nejsou tudíž schválenou územně plánovací dokumentací určeny k zastavění.

Na pozemcích se nevyskytují žádné stavby, v okrajových částech pozemků jsou na minimální ploše porosty vzniklé náletem semen ze sousedních pozemků (bez hospodářského užitku).

Údaje zjištěné z platné územně plánovací dokumentace:

Plochy zemědělské:

Hlavní využití:

- zemědělský půdní fond primárně využívaný za účelem produkce

Přípustné využití:

- protierozní opatření
- opatření přispívající k zadržení vody v krajině, vodní plochy
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, účelové komunikace
- stavby pro zemědělství a lesnictví typu lehkých přístřešků, seníky

Nepřípustné využití:

- činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití:

- stavby rozhleden, drobných staveb (např. kapličky, boží muka, křížky, památníky), odpočívadel v případě, že nedojde k narušení krajinného rázu

C.4. Obsah

C.4.1. Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky evidované na LV č. 6432 pro k.ú. Malenovice u Zlína

C.4.2. Obsah ocenění na tržních principech

2.1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemky

2.2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky evidované na LV č. 6432 pro k.ú. Malenovice u Zlína

D. POSUDEK

D.1. Ocenění

D.1.1. Ocenění cenou zjištěnou

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemky evidované na LV č. 6432
Adresa předmětu ocenění:	Malenovice u Zlína 760 01 Zlín
LV:	6432
Kraj:	Zlínský
Okres:	Zlín
Obec:	Zlín
Katastrální území:	Malenovice u Zlína
Počet obyvatel:	74 191
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	4 541,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

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

1. Pozemky evidované na LV č. 6432 pro k.ú. Malenovice u Zlína

Pozemky parc. č. 372/123 a 372/129 (ostatní plocha) se nachází na samém okraji zastavěného území obce a dle schválené územně plánovací dokumentace náleží do ploch DS – doprava silniční. Malá část pozemků je částečně zpevněná litým asfaltem. Jedná se o slepou úzkou ulici, vedoucí podél zahrádkové osady.

Pozemky parc. č. 460/141, 460/161 (orná půda) a parc. č. 552/46, 552/47, 552/59, 552/60 (trvalý travní porost) se nachází mimo zastavěné i zastavitelné území obce a nejsou tudíž schválenou územně plánovací dokumentací určeny k zastavění. Na pozemcích se nevyskytují žádné stavby, v okrajových částech pozemků jsou na minimální ploše porosty vzniklé náletem semen ze sousedních pozemků (bez hospodářského užitku).

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s převážně nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,111}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	4 541,-	0,111 1,000	504,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	372/123	157	504,05	79 135,85
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	372/129	90	504,05	45 364,50
Ostatní stavební pozemky - celkem			247		124 500,35

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - vlastní území:	200,00%
Celková úprava ceny:	200,00%

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	460/141	34951	1 182	6,44	200,00	19,32	22 836,24
orná půda	460/141	32451	954	7,66	200,00	22,98	21 922,92
orná půda	460/161	32451	1 030	7,66	200,00	22,98	23 669,40
orná půda	460/161	34951	1 282	6,44	200,00	19,32	24 768,24

trvalý travní porost	552/46	32411	816	8,79	200,00	26,37	21 517,92
trvalý travní porost	552/47	32411	878	8,79	200,00	26,37	23 152,86
trvalý travní porost	552/59	32411	168	8,79	200,00	26,37	4 430,16
trvalý travní porost	552/60	32411	168	8,79	200,00	26,37	4 430,16

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:		6 478 m ²					146 727,90
---------	--	----------------------	--	--	--	--	-------------------

Pozemky evidované na LV č. 6432 pro k.ú. Malenovice u Zlína – zjištěná cena celkem = 271 228,25 Kč

D.2.1. Tržní ocenění majetku

Určení ceny obvyklé pozemků evidované na LV č. 6432 pro k.ú. Malenovice u Zlína

Ocenění „cenou obvyklou“ se provádí ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnávací metoda je založena na srovnávání oceňovaného majetku s majetkem obdobným, jehož ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Využití této metody je tedy možné pouze za předpokladu možnosti přístupu zpracovatele k věrohodným a ověřitelným informačním databázím. Metoda obecně spočívá ve stanovení cenového základu (vztaheného na jednotku zastavěné plochy, obestavěného prostoru nebo m² v případě pozemku), který zpravidla tvoří realizovaná (známá) cena nemovité věci, se kterou je oceňovaný majetek porovnáván.

Posuzují se:

- *prodeje ve srovnatelném časovém období,*
- *prodeje ve srovnatelné lokalitě,*
- *srovnatelnost majetku,*
- *vyloučí se vlivy mimořádných okolností trhu,*
- *vyloučí se osobní poměry prodávajícího a kupujícího,*
- *vyloučí se vlivy zvláštní oblíbenosti.*

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.

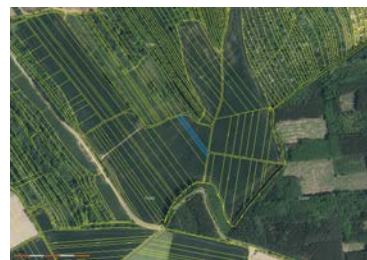
Porovnávací hodnota - přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1. Zemědělské pozemky
Lokalita: k.ú.: Kvítkovice u Otrokovic a k.ú.: Oldřichovice u Napajedel
Popis: V-2716/2024-705
 podání: 2.4.2024
 cena: 229 398 Kč

PARCELA: 2478 (orná půda), kú: Kvítkovice u Otrokovic 2 095 m²
 PARCELA: 1201 (orná půda), kú: Oldřichovice u Napajedel 3 225 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena 1,00
 velikost pozemku - srovnatelná 1,00
 poloha pozemku - srovnatelná 1,00
 dopravní dostupnost - x 1,00
 možnost zastavění poz. - bez možnosti zastavění 1,00
 intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00
 vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
229 398	5 320	43,12	1,00	43,12

Název: 2. Zemědělské pozemky
Lokalita: k.ú.: Louky nad Dřevnicí a k.ú.: Tečovice
Popis: V-2908/2024-705
 podání: 8.4.2024
 cena: 230 000 Kč

PARCELA: 870/254 (orná půda), kú: Louky nad Dřevnicí 1 019 m²
 PARCELA: 870/278 (orná půda), kú: Louky nad Dřevnicí 322 m²
 PARCELA: 1084/5 (orná půda), kú: Tečovice 2 028 m²
 PARCELA: 1120/34 (orná půda), kú: Tečovice 3 357 m²
 PARCELA: 1800/49 (ostatní plochy), kú: Tečovice 34 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena 1,00
 velikost pozemku - srovnatelná 1,00
 poloha pozemku - srovnatelná 1,00
 dopravní dostupnost - x 1,00
 možnost zastavění poz. - bez možnosti zastavění 1,00
 intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00
 vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
230 000	6 760	34,02	1,00	34,02

Název: 3. Zemědělské pozemky

Lokalita: k.ú.: Prštné

Popis: V-2885/2024-705
podání: 5.4.2024
cena: 40 000 Kč

PARCELA: 550/35 (orná půda), kú: Prštné 1 300 m²
PARCELA: 550/494 (orná půda), kú: Prštné 217 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena 1,00
velikost pozemku - srovnatelná 1,00
poloha pozemku - srovnatelná 1,00
dopravní dostupnost - x 1,00
možnost zastavění poz. - bez možnosti zastavění 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
40 000	1 517	26,37	1,00	26,37

Název: 4. Zemědělský pozemek

Lokalita: k.ú.: Otrokovice

Popis: V-2829/2024-705
podání: 4.4.2024
cena: 175 000 Kč

PARCELA: 3994 (orná půda), kú: Otrokovice 1 943 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena 1,00
velikost pozemku - srovnatelná 1,00
poloha pozemku - srovnatelná 1,00
dopravní dostupnost - x 1,00
možnost zastavění poz. - bez možnosti zastavění 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
175 000	1 943	90,07	1,00	90,07

Název: 5. Zemědělský pozemek

Lokalita: k.ú.: Otrokovice

Popis: V-2072/2024-705

podání: 11.3.2024

cena: 20 573 Kč

PARCELA: 933/104 (travní porost), kú: Pohořelice u Napajedel 734 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena 1,00

velikost pozemku - srovnatelná 1,00

poloha pozemku - mírně horší 1,10

dopravní dostupnost - x 1,00

možnost zastavění poz. - bez možnosti zastavění 1,00

intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00

vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
20 573	734	28,03	1,10	30,83

Minimální jednotková porovnávací cena

26,37 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

44,88 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

90,07 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Z uvedených porovnávaných nemovitostí je zřejmé obvyklé cenové rozpětí jednotkových cen pozemků situovaných v dané, případně srovnatelných lokalitách v daném regionu, a to v intervalu od cca 25,- do 90,- Kč/m². Porovnávací hodnota je odvozena z redukováných cen vybraných porovnávaných nemovitostí na střední úrovni, tj. **45,- Kč/m²**.

U pozemků parc. č. 372/123 a 372/129 (ostatní plocha) je volena stejná jednotková cena. Jedná se o pozemky, po kterých je veden přístup k zahradám a zahradním chatám v dané lokalitě a které vznikly oddělením ze sousedních zemědělských pozemků (původně pěší stezka). V dané lokalitě ani širším okolí se obdobné porovnatelné nemovité věci na trhu běžně samostatně neobchodují; většinou jsou přístupové komunikace v zahrádkářských osadách spoluvlastněny všemi vlastníky pozemků a chat v osadě a spoluvlastnické podíly jsou převáděny společně se zahradou a chatou za symbolickou cenu. V daném případě není možné použít jiný vhodnější způsob ocenění.

Hodnota pozemků:

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	372/123	157	45,00		7 065
ostatní plocha	372/129	90	45,00		4 050
orná půda	460/141	2 136	45,00		96 120
orná půda	460/161	2 312	45,00		104 040
trvalý travní porost	552/46	816	45,00		36 720
trvalý travní porost	552/47	878	45,00		39 510
trvalý travní porost	552/59	168	45,00		7 560
trvalý travní porost	552/60	168	45,00		7 560
Celková výměra pozemků		6 725	Hodnota pozemků celkem		302 625

D.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky evidované na LV č. 6432 pro k.ú. Malenovice u Zlína	271 228,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	271 228,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	271 230,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

271 230 Kč

slovy: dvě stě sedmdesát jedna tisíc dvě stě třicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. LV č. 6432 pro k.ú. Malenovice u Zlína

1.1. Hodnota pozemků

ostatní plocha	372/123	157	45,00	7 065
ostatní plocha	372/129	90	45,00	4 050
orná půda	460/141	2 136	45,00	96 120
orná půda	460/161	2 312	45,00	104 040
trvalý travní porost	552/46	816	45,00	36 720
trvalý travní porost	552/47	878	45,00	39 510
trvalý travní porost	552/59	168	45,00	7 560
trvalý travní porost	552/60	168	45,00	7 560
1.1.1. Pozemky				302 625,- Kč

Cena obvyklá určená porovnávací metodou:

Obvyklá cena

302 625 Kč

slovy: tři sta dva tisíc šest set dvacet pět Kč

Komentář ke stanovení výsledné hodnoty

S obdobnými nemovitostmi se na trhu běžně obchoduje.

V současné době se zvyšuje počet nabídek nemovitých věcí k prodeji, doba prodeje se prodlužuje, poptávka se snižuje (vlivem zvýšení sazeb hypotečních úvěrů, aktuálními ekonomickými a energetickými nejistotami). Poptávka po srovnatelných nemovitostech, tj. pozemcích, je přibližně v souladu s nabídkou.

E. ODŮVODNĚNÍ

E.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňovaných nemovitých věcí. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Obvyklá cena pozemků byla stanovena porovnáním realizovaných cen s přihlédnutím k silným a slabým stránkám nemovitosti.

E.2. Kontrola postupu

Zdrojem dat bylo místní šetření, vlastní databáze porovnatelných cen nemovitých věcí, veřejně přístupné databáze a informace z realitních serverů.

Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách.

Na základě analýzy jednotlivých parametrů byly stanoveny celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory.

Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

F. ZÁVĚR

F.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadavatel požaduje vypracování znaleckého posudku za účelem **určení obvyklé ceny nemovitých věcí, tj. pozemků parc. č. 372/123, 372/129, 460/141, 460/161, 552/46, 552/47, 552/59 a 552/60, evidovaných na LV č. 6432 pro k.ú. Malenovice u Zlína, obec Zlín.**

Obvyklá cena

302 625 Kč

slovy: tři sta dva tisíc šest set dvacet pět Kč

F.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Obvyklá cena pozemků byla stanovena porovnáním realizovaných cen.

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
1. Mapové podklady a fotodokumentace	5
2. Fotodokumentace	2
3. Porovnávané pozemky č. 1 – č. 5	2
4. LV č. 6432 pro k.ú. Malenovice u Zlína	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant a důvod jeho přibrání: Konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 133/2024.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě, ze dne 25.10.1994, č.j. Spr. 3485/94, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 032567/2024.

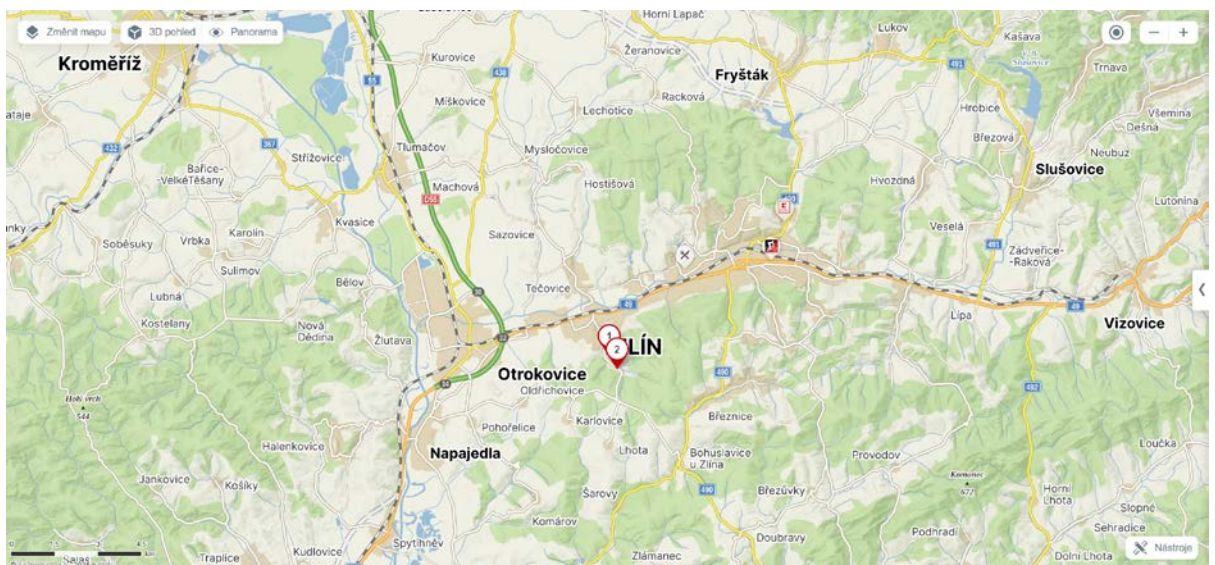
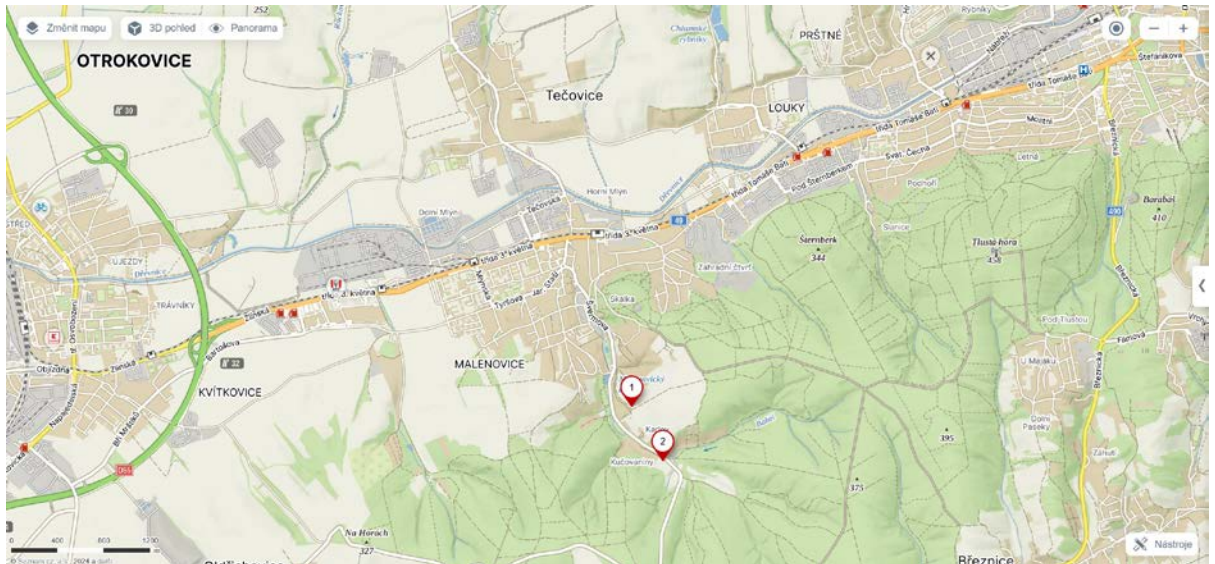
V Lukově u Zlína 31.05.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jitka Černoušková
Za Humny 439
763 17 Lukov u Zlína

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 032567/2024

Mapové podklady



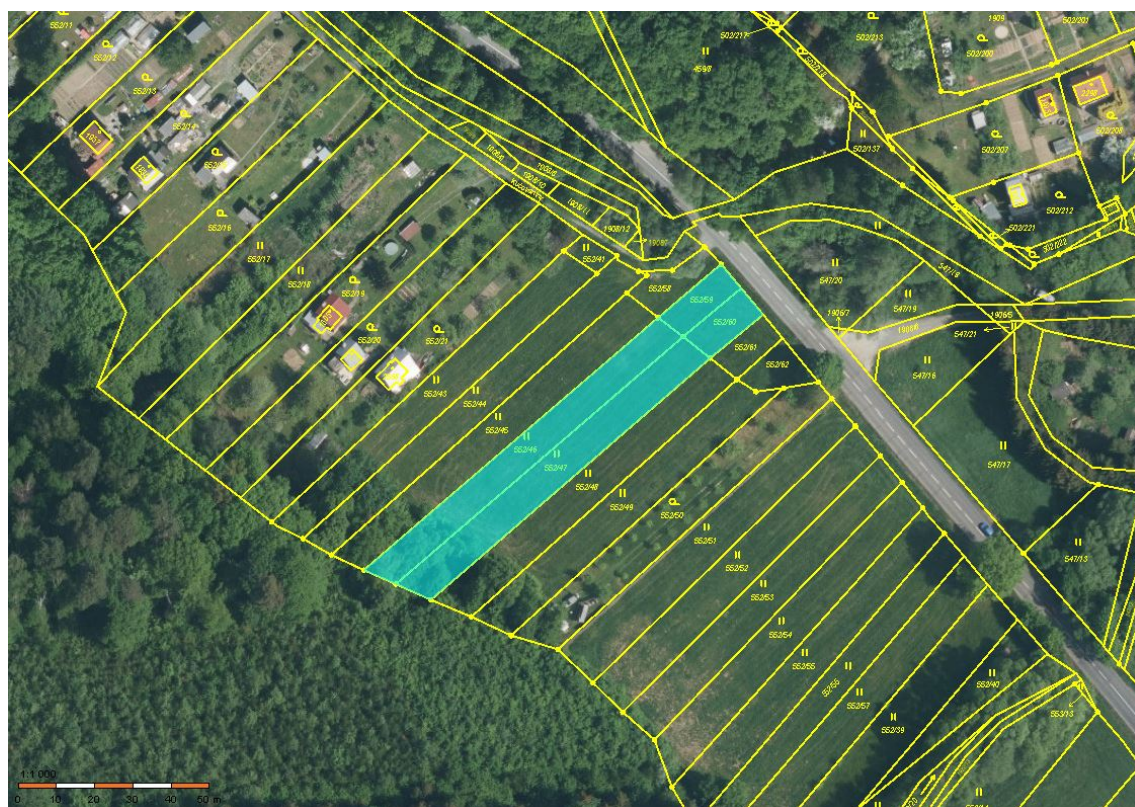
Katastrální a ortofoto mapa – celek



Katastrální a ortofoto mapa - část 1



Katastrální a ortofoto mapa - část 2



Ostatní mapové podklady



územní plán

Plochy zemědělské – Z

Hlavní využití:

- zemědělský půdní fond primárně využívaný za účelem produkce

Přípustné využití:

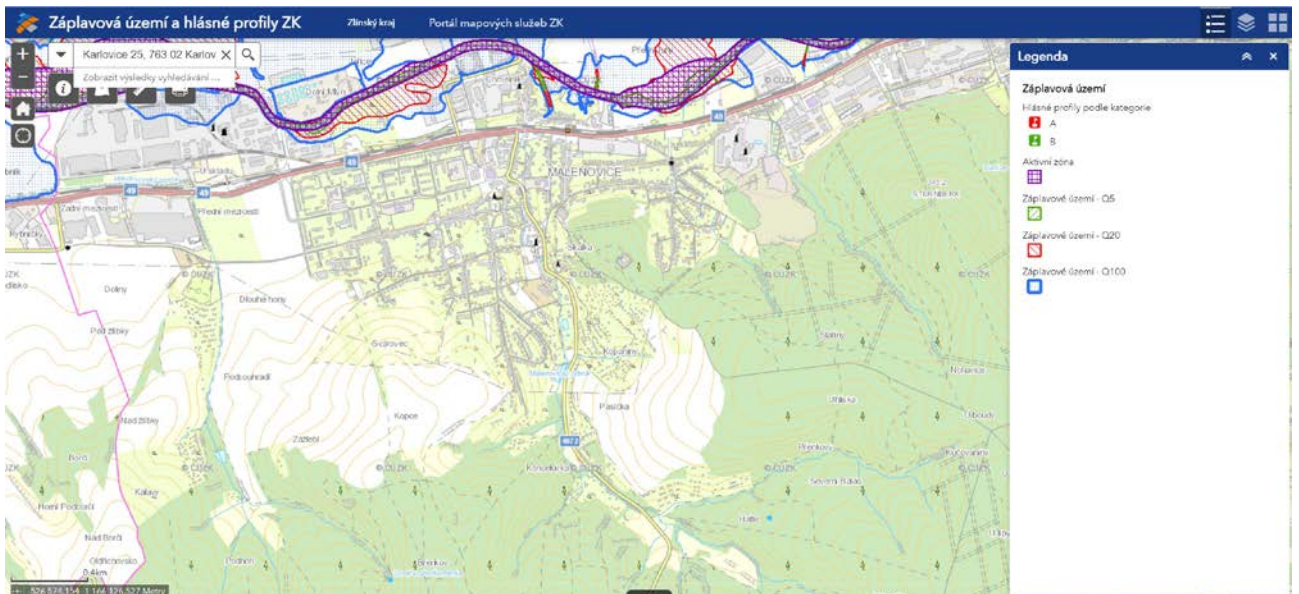
- protierozní opatření
- opatření přispívající k zadržení vody v krajině, vodní plochy
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, účelové komunikace
- stavby pro zemědělství a lesnictví typu lehkých přístřešků, seníky

Nepřípustné využití:

- činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití:

- stavby rozhleden, drobných staveb (např. kapličky, boží muka, křížky, památníky), odpočívadel v případě, že nedojde k narušení krajinného rázu



záplavová území

Fotodokumentace z místního šetření - pozemky část 1



Fotodokumentace z místního šetření - pozemky část 2



Porovnávání pozemky č. 1

Nemovitosti na listině

V-2716/2024-705 (LISTINY) podání: 2.4.2024
cena: 229 398 Kč

LV: 2451, 414
katastr. pracoviště: Zlín (705)

Plocha

■ PARCELA: 2478 (orná půda), kú: Kvítkovice u Otrokovíc	2 095 m ²
■ PARCELA: 1201 (orná půda), kú: Oldřichovice u Napajedel	3 225 m ²

Zavřít



Porovnávání pozemky č. 2

Nemovitosti na listině

V-2908/2024-705 (LISTINY) podání: 8.4.2024
cena: 230 000 Kč

LV: 1030, 566
katastr. pracoviště: Zlín (705)

Plocha

■ PARCELA: 870/254 (orná půda), kú: Louky nad Dřevnicí	1 019 m ²
■ PARCELA: 870/278 (orná půda), kú: Louky nad Dřevnicí	322 m ²
■ PARCELA: 1084/5 (orná půda), kú: Tečovice	2 028 m ²
■ PARCELA: 1120/34 (orná půda), kú: Tečovice	3 357 m ²
■ PARCELA: 1800/49 (ostatní plochy), kú: Tečovice	34 m ²

Zavřít



Porovnávané pozemky č. 3

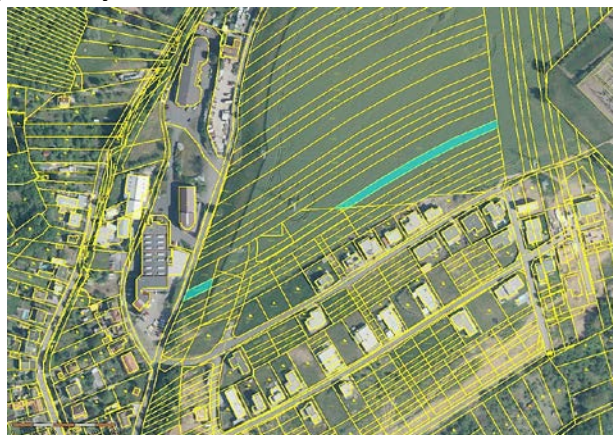
Nemovitosti na listině

V-2885/2024-705 (LISTINY) podání: 5.4.2024
cena: 40 000 Kč

LV: 660
katastr. pracoviště: Zlín (705)

PARCELA	Info	Detaily	Plocha
550/35	orná půda	kú: Prštné	1 300 m ²
550/494	orná půda	kú: Prštné	217 m ²

Zavřít



Porovnávané pozemky č. 4

Nemovitosti na listině

V-2829/2024-705 (LISTINY) podání: 4.4.2024
cena: 175 000 Kč

LV: 7936
katastr. pracoviště: Zlín (705)

PARCELA	Info	Detaily	Plocha
3994	orná půda	kú: Otrokovice	1 943 m ²

Zavřít



Porovnávané pozemky č. 5

Nemovitosti na listině

V-2072/2024-705 (LISTINY) podání: 11.3.2024
cena: 20 573 Kč

LV: 1012
katastr. pracoviště: Zlín (705)

PARCELA	Info	Detaily	Plocha
933/104	travní porost	kú: Pohořelice u Napajedel	734 m ²

Zavřít



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2024 02:20:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 163EX 958/19 pro Exekutorský úřad Nový Jičín
Mgr. Ing. Monika Michlová

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635987 Malenovice u Zlína

List vlastnictví: 6432

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Fujciková Marcela, Nábřeží 1341, 76361 Napajedla	695422/4145	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
372/123	157	ostatní plocha	ostatní komunikace	
372/129	90	ostatní plocha	ostatní komunikace	
460/141	2136	orná půda		zemědělský půdní fond
460/161	2312	orná půda		zemědělský půdní fond
552/46	816	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
552/47	878	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
552/59	168	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
552/60	168	trvalý travní porost		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 Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový Jičín

Povinnost k

Fujciková Marcela, Nábřeží 1341, 76361 Napajedla,
RČ/IČO: 695422/4145

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 163 EX 958/2019-8 ze dne 23.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2019 20:34:16. Zápis proveden dne 28.08.2019; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-4473/2019-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Fujciková Marcela, r.č. 695422/4145

Povinnost k

Parcela: 372/123, Parcela: 372/129, Parcela: 460/141, Parcela: 460/161,
Parcela: 552/46, Parcela: 552/47, Parcela: 552/59, Parcela: 552/60

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 163 EX-958/2019 -202 vydané soudním exekutorem Mgr. Ing. Monikou Michlovou se sídlem v Novém Jičíně ze dne

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2024 02:20:00

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635987 Malenovice u Zlína

List vlastnictví: 6432

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

Typ vztahu

15.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2023 14:13:35. Zápis proveden dne 19.09.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-5297/2023-705

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Zlíně 33D-1812/2022 -48 ze dne 01.03.2023. Právní moc ke dni 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2023 13:24:03. Zápis proveden dne 24.03.2023.

V-2012/2023-705

Pro: Fujciková Marcela, Nábřeží 1341, 76361 Napajedla

RČ/IČO: 695422/4145

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
460/141	32451	954
	34951	1182
460/161	32451	1030
	34951	1282
552/46	32411	816
552/47	32411	878
552/59	32411	168
552/60	32411	168

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 Zlín, kód: 705.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 13.01.2024 03:20:04

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.