

č.j.: 018 EX 07574/14 - 030

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

### **č. 11147-28/2016**

**o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemků p.č. 307/4, 1173 – orná půda, k.ú. Bílany, obec Kroměříž, okres Kroměříž, LV č. 207.**

**Objednavatel posudku:** Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

**Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby objednavatele, na základě usnesení č.j.: 018 EX 07574/14-030 ze dne 3.12.2015

**Určeno pro:** Mgr. Lenku Černoškovou, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

**Oceněno ke dni:** 1.2.2016

**Vypracoval:** Znalecká a oceňovací kancelář Kocourek s.r.o.  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov  
tel./fax: 582 330 169  
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz  
IČ: 042 61 194

Znalecký posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 byla předána objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 25 stran, z toho 7 stran příloh.

V Prostějově, dne 9.2.2016

## 1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemků p.č. 307/4, 1173 – orná půda, k.ú. Bílany, obec Kroměříž, okres Kroměříž, LV č. 207.

Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by ocenění mělo být použito v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

**Obvyklá cena** nemovitých věcí (ideální 1/2 pozemků p.č. 307/4, 1173 – orná půda, k.ú. Bílany, obec Kroměříž, okres Kroměříž, LV č. 207) byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

**384.000,- Kč**

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.  
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných  
v oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 9.2.2016

Vypracoval:  
Ing. František Kocourek  
Znalecká a oceňovací kancelář Kocourek s.r.o.  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov  
tel./fax: 582 330 169  
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

Ing. František Kocourek

## 2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

### 3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

#### 3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

##### 3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 07574/14 - 030 ze dne 3.12.2015.
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Bílany, LV č. 207 vyhotovený dálkovým přístupem dne 5.11.2015.

##### 3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem.

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Bílany, ze dne 15.1.2016.
- Informace o zatřídění pozemků dle platného územního plánu města Kroměříže
- Informace z veřejného registru půdy – LPIS.
- Situační plán ze dne 1.2.2016.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 1.2.2016, při m.š. byl přítomen pracovník soudního exekutora.
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku.

#### 3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální ½ pozemků p.č. 307/4, 1173 – orná půda, k.ú. Bílany, obec Kroměříž, okres Kroměříž, LV č. 207.

#### 3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Bílany, LV č. 207 jsou oceňované nemovité věci (pozemky) ve spoluvlastnictví:

Hošek Jaroslav, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž	570501/0498	1/2
Štěrba Mojmir, č.p. 92, 76823 Žalkovice	620121/0136	1/4
Štěrbová Stanislava, č.p. 33, 76823 Břest	585107/1820	1/4

### 3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Bílany, LV č. 207, ze dne 5.11.2015 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
  - k zajištění pohledávky ve výši 5.318,- Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného k vymáhání nároku
  - ke spoluvlastnickému podílu id.1/2
  
- T-Mobile Czech Republic a.s.,  
Tomičkova 2144/1, Chodov, 14800  
Praha 4, RČ/IČO: 64949681
- Hošek Jaroslav, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž,  
RČ/IČO: 570501/0498
- Parcela: 1173 V-7950/2014-708
- Parcela: 307/4 V-7950/2014-708
  
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti vydaný Mgr. Lenkou Černoškovou, soudním exekutorem, 018 EX-07574/2014 -010 ze dne 29.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.12.2014. Zápis proveden dne 26.01.2015.  
V-7950/2014-708
  
- Pořadí k 29.12.2014 16:00
  
- Zahájení exekuce
  - pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov
  - Hošek Jaroslav, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž,  
RČ/IČO: 570501/0498
  - Z-5698/2014-708
  
- Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem Prostějov, 018 EX-07574/2014 -007 ze dne 18.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.12.2014. Zápis proveden dne 07.01.2015; uloženo na prac. Kroměříž  
Z-5698/2014-708
  
- Související zápisy
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
povinný: Hošek Jaroslav, r.č.570501/0498  
-ke spoluvlastnickému podílu id.1/2
- Hošek Jaroslav, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž,  
RČ/IČO: 570501/0498
- Parcela: 1173 Z-1205/2015-708
- Parcela: 307/4 Z-1205/2015-708
  
- Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, vydal Mgr. Lenka Černošková, soudní exekutor, 018 EX-07574/2014 -018 ze dne 22.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2015. Zápis proveden dne 25.03.2015; uloženo na prac. Kroměříž  
Z-1205/2015-708

Dle veřejného registru půdy – LPIS je pozemek p.č. 1173 – orná půda pronajat společnosti Salix Morava, a.s. Nájemci byla zaslána žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy, tato ale nebyla znalci doručena. Tato skutečnost je ve znaleckém posudku zohledněna srážkou 10 %.

Pozemek p.č. 307/4 – orná půda není dle veřejného registru půdy – LPIS pronajat.

Nejsou známa žádná jiná rizika nebo omezení vztahující se k oceňovaným pozemkům.

## 4. NÁLEZ

### 4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ (POZEMKŮ):

Předmětem ocenění je dle LV č. 207, k.ú. Bílaný, ideální ½ pozemků:

307/4	1522 orná půda	zemědělský půdní fond
1173	2752 orná půda	zemědělský půdní fond

### 4.2. POPIS OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ

Oceňovaný pozemek p.č. 307/4 – orná půda je situován na okraji zastavěné části Bílan, které tvoří nesrostlou část města Kroměříže. Nejbližší zástavba je tvořena místní zemědělskou farmou. Pozemek je užíván k zemědělské produkci. Dle veřejného registru půdy – LPIS není pozemek pronajat. Dle platného územního plánu města Kroměříže je pozemek p.č. 307/4 situován v návrhových plochách BV (plochy venkovského bydlení). Inženýrské sítě nejsou prozatím k pozemku dotaženy.

Oceňovaný zemědělský pozemek p.č. 1173 – orná půda je situován severně mimo zastavěnou část Bílan, které tvoří nesrostlou část města Kroměříže. Pozemek je užíván k zemědělské produkci. Dle veřejného registru půdy – LPIS je pozemek p.č. 1173 – orná půda pronajat společnosti Salix Morava, a.s. Nájemci byla zaslána žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy, tato ale nebyla znalci doručena. Tato skutečnost je ve znaleckém posudku zohledněna srážkou 10 %. Dle platného územního plánu města Kroměříže je pozemek p.č. 1173 situován v plochách zemědělského využití.

### 4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ POZEMKŮ

Pozemky jsou aktuálně užívány v souladu s evidencí v KN, tzn. jako zemědělské pozemky k zemědělské produkci. Další využití pozemků je možné v souladu s územním plánem, tzn. u pozemku p.č. 1173 dále jako zemědělská půda, u pozemku p.č. 307/4 jako stavební pozemek pro výstavbu RD.

## 5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

### 5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

#### 5.1.1. Výpočet věcné hodnoty pozemku p.č. 307/4 – orná půda, LV č. 207, k.ú. Bílany:

Věcná hodnota pozemku je stanovena ve výši administrativní ceny dle platného oceňovacího předpisu. Pozemek je zaříděn dle platného územního plánu v plochách BV (plochy venkovského bydlení)

Výměra pozemku p.č. 307/4 celkem: 1.522 m<sup>2</sup>  
Výměra ideální 1/2 pozemku p.č. 307/4: 761 m<sup>2</sup>

#### Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O <sub>i</sub>
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažitosť pozemku a expozice</b> Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>Celkem</b>		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

#### Výpočet I<sub>t</sub> - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T <sub>i</sub>
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.06
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Negativní	1	-0.02
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b>	4	1.00

Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Celkem \* 0.04

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.04) \times 1 = 1.040$$

**Výpočet  $I_p$  - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	7	0.00
Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	4	-0.08
Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b>	1	0.00
Pozemek bez sítí		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	2	-0.01
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem \* -0.08

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.08) \times 1 = 0.920$$

**Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>1.560,-</b>
Index cenového porovnání		x 0.9570
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.040 \times 0.920$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>447,88</b>
Cena za celou výměru 761.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>447,88</b>

**pozemek p.č. 307/4** **Cena celkem Kč** **340.837,-**

Věcná hodnota ideální ½ pozemku p.č. 307/4 – orná půda, k.ú. Bílany, LV č. 207 činí:

**340.837,- Kč**



### 5.1.2. Výpočet věcné hodnoty ideální 1/2 pozemku p.č. 1173 – orná půda, LV č. 207, k.ú. Bílany:

Výměra pozemku p.č. 1173 celkem: 2.752 m<sup>2</sup>  
Výměra ideální 1/2 pozemku p.č. 1173: 1.376 m<sup>2</sup>

Věcná hodnota pozemku je stanovena ve výši průměrné ceny bonitovaných pozemků v k.ú. Bílany, platné od 1.1.2016 podle vyhlášky 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.

**Průměrná cena bonitovaných pozemků v k.ú. Bílany: 12,09 Kč/m<sup>2</sup>**

**Výpočet ceny: (1.376 m<sup>2</sup> x 12,09 Kč/m<sup>2</sup>) = 16.636,- Kč**

**Věcná hodnota ideální 1/2 pozemku p.č. 1173 – orná půda, k.ú. Bílany, LV č. 207 činí:**

**16.636,- Kč**

**Celková věcná hodnota ideální 1/2 pozemků p.č. 307/4, 1173 – orná půda, k.ú. Bílany, LV č. 207 činí: 340.837,- Kč + 16.636,- Kč =**

**357.473,- Kč**

## 6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

### 6.1. Pozemek p.č. 307/4 – orná půda

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **spoluvlastnický podíl 1/2 na zem. pozemku (dle územního plánu v plochách pro výstavbu RD)**, uvedené velikosti, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k těmto skutečnostem jsem názoru, že ideální 1/2 oceňovaného pozemku **je obtížně obchodovatelná**.

#### Porovnatelné pozemky:

<b>Stavební pozemek, Kroměříž - Kotojedy, 1.189 m<sup>2</sup></b>	
Prodej stavební parcely o celkové ploše 1189 m <sup>2</sup> v lokalitě Kroměříž-Kotojedy. Na pozemku zavedena voda a elektřina, poblíž pozemku vede zemní plyn. Odpadní voda řešena odpadní jímkou.	
<b>Cena: 990.000,- Kč (833,- Kč/m<sup>2</sup>)</b>	Zdroj: realitní inzerce
<b>Stavební pozemek, Kroměříž - Těšnovice, 1.000 m<sup>2</sup></b>	
Nabízíme k prodeji stavební pozemek v Těšnovicích (Kroměříž). Pozemek v nově vznikající zástavbě rodinných domů je rovnoběžného tvaru, kompletně zasítován, s možností ihned stavět. Místní část se základní vybaveností, vše spádově v nedaleké Kroměříži. Bydlení blízko přírody, dobrá návaznost autobusových spojů do města.	
<b>Cena: 999.000,- Kč (999,- Kč/m<sup>2</sup>)</b>	Zdroj: realitní inzerce
<b>Stavební pozemek, Kroměříž - Kotojedy, 1.970 m<sup>2</sup></b>	
Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 1970 m <sup>2</sup> na okraji obce Kroměříž, v místní části Kotojedy. Pozemek obdelníkového tvaru je orientován na východ - západ, je rovný, s hospodářskou budovou určenou k demolicí, s inženýrskými sítěmi na hranici pozemku. Veškerá občanská vybavenost cca 2km.	
<b>Cena: 2.285.200,- Kč (1.160,- Kč/m<sup>2</sup>)</b>	Zdroj: realitní inzerce

**Tabulka srovnávací hodnoty:**

	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
		Poloha	Využití	Velikost	Přístup	Zdroj	Ostatní	
st. pozemek Kroměříž-Kotojedy	833,-	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,80	570,-
st. pozemek Kroměříž-Těšnovice	999,-	1,00	1,00	0,97	1,00	0,90	0,80	698,-
st. pozemek Kroměříž-Kotojedy	1.160,-	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,80	752,-
							Výsledná cena (průměr):	670,-

Pozn.: nezainvestovanost oceňovaného pozemku (IS) je zohledněna ve faktoru „ostatní“

V současné době se srovnatelné stavební pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových přepočtených cen od 570,- Kč/m<sup>2</sup> do 752,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací jednotkovou hodnotu ve výši: **670,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Výpočet celkové srovnávací hodnoty: 761 m<sup>2</sup> (výměra ideální ½ pozemku p.č. 307/4) \* 670,- Kč/m<sup>2</sup> = 509.870,- Kč

Dále uplatňuji srážku 30 % zohledňující obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu ½.

Výpočet srovnávací hodnoty ideální ½ pozemku p.č. 307/4 se zohledněním srážky: 509.870,- Kč \* 0,70 (srážka 30 %) = **356.909,- Kč**

**Srovnávací hodnota ideální ½ pozemku p.č. 307/4, LV  
č. 207, k.ú. Bílany, číní:**

**356.909,- Kč**

## 6.2. Pozemek p.č. 1173 – orná půda

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **spoluvlastnický podíl ½ na zem. pozemku**, uvedené velikosti, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k těmto skutečnostem jsem názoru, že ideální ½ oceňovaného pozemku **je obchodovatelná**.

### Porovnatelné pozemky:

<b>Zemědělské pozemky, Lubná (okr. Kroměříž), 4.850 m<sup>2</sup></b>	
Prodej orné půdy a trvalých travních porostů v katastru Lubná.	
<b>Cena: 121.250,- Kč</b> <b>(25,- Kč/m<sup>2</sup>)</b>	Zdroj: realitní inzerce
<b>Zemědělský pozemek, Kvasice (okr. Kroměříž), 3.705 m<sup>2</sup></b>	
Prodej orné půdy v katastru Kvasice u Kroměříže o celkové výměře 3705 m <sup>2</sup> . Příjezd k pozemku po obecní komunikaci.	
<b>Cena: 110.000,- Kč</b> <b>(30,- Kč/m<sup>2</sup>)</b>	Zdroj: realitní inzerce
<b>Zemědělské pozemky, Šelešovice (okr. Kroměříž), 2.233 m<sup>2</sup></b>	
Nabízíme k prodeji pozemky v obci Šelešovice o velikosti 2.233 m <sup>2</sup> . Šelešovice jsou součástí okresu Kroměříž a náleží pod Zlínský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Kroměříž. Obec Šelešovice se rozkládá asi sedm kilometrů jihozápadně od Kroměříže. Tato část střední Moravy se historicky a etnograficky nazývá Haná.	
<b>Cena: 74.300,- Kč</b> <b>(33,- Kč/m<sup>2</sup>)</b>	Zdroj: realitní inzerce

### Tabulka srovnávací hodnoty:

	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
		Poloha	Využití	Velikost	Přístup	Zdroj	Ostatní	
zem. pozemek Lubná	<b>25,-</b>	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	<b>20,-</b>
zem. pozemek Kvasice	<b>30,-</b>	1,00	1,00	0,92	1,00	0,90	1,00	<b>25,-</b>
zem. pozemek Šelešovice	<b>33,-</b>	1,00	1,00	0,97	1,00	0,90	1,00	<b>29,-</b>
							Výsledná cena (průměr):	<b>25,-</b>

V současné době se srovnatelné zemědělské pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových přepočtených cen od 20,- Kč/m<sup>2</sup> do 29,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši: **25,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Výpočet celkové srovnávací hodnoty: 1.376 m<sup>2</sup> (výměra ideální ½ zem. pozemku p.č. 1173) \* 25,- Kč/m<sup>2</sup> = 34.400,- Kč

Dále uplatňuji srážku 10 % zohledňující obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu 1/2 a srážku 10 % zohledňující nedoložení nájemní smlouvy. Celková srážka tak činí 20 %.

Výpočet srovnávací hodnoty se zohledněním srážky: 34.400,- Kč \* 0,80 (srážka 20 %) = **27.520,- Kč**

**Srovnávací hodnota ideální 1/2 zem. pozemku p.č. 1173, LV  
č. 207, k.ú. Bílany, činí:**

**27.520,- Kč**

**Výsledná srovnávací hodnota ideální 1/2 pozemků zapsaných na LV  
č. 207 v k.ú. Bílany, činí po zaokrouhlení: 356.909,- Kč + 27.520,- Kč =**

**384.000,- Kč**

## 7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota ideální ½ pozemků v k.ú. Bílany: **357.473,- Kč**

Srovnávací hodnota ideální ½ pozemků v k.ú. Bílany: **384.000,- Kč**

**Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí (pozemků) stanovuji ve výši srovnávací hodnoty, neboť ta nejlépe vystihuje aktuální situaci na trhu nemovitostí.**

## 8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Bílany, LV č. 207 ze dne 5.11.2015 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4. – omezení a rizika).

Dle veřejného registru půdy – LPIS je pozemek p.č. 1173 – orná půda pronajat společnosti Salix Morava, a.s. Nájemci byla zaslána žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy, tato ale nebyla znalci doručena. Tato skutečnost je ve znaleckém posudku zohledněna srážkou 10 %.

## 9. STANOVENÍ ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Dle veřejného registru půdy – LPIS je pozemek p.č. 1173 – orná půda pronajat společnosti Salix Morava, a.s. Nájemci byla zaslána žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy, tato ale nebyla znalci doručena. Tato skutečnost je ve znaleckém posudku zohledněna srážkou 10 %.

## 10. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Tržní hodnota (obvyklá cena) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

<b>Výsledná obvyklá cena:</b>	
<b>ideální 1/2 pozemků p.č. 307/4, 1173 – orná půda, k.ú. Bílany, obec Kroměříž, okres Kroměříž, LV č. 207.</b>	<b>384.000,- Kč</b>

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.  
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných  
v oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 9.2.2016

Vypracoval:  
Ing. František Kocourek  
Znalecká a oceňovací kancelář Kocourek s.r.o.  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov  
tel./fax: 582 330 169  
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

.....  
Ing. František Kocourek

## **11. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **11147-28/2015**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov



## **12. PŘÍLOHY**

Usnesení  
Výpis z katastru nemovitostí  
Neoficiální kopie katastrální mapy  
Situační plán

## 13. OBSAH

č. 11147-28/2016.....	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.....	2
2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny .....	3
3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí .....	4
3.1. Použité podklady:.....	4
3.2. Předmět znaleckého posudku .....	4
3.3. Vlastnictví .....	4
3.4. Omezení a rizika .....	5
4. Nález.....	6
4.1. Popis nemovitých věcí (pozemků):.....	6
4.2. Popis oceňovaných pozemků.....	6
4.3. Současné a příhodně možné využití pozemků .....	6
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí.....	7
5.1. Stanovení věcné hodnoty pozemků .....	7
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí .....	10
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny .....	14
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených .....	14
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou .....	14
10. Stanovení obvyklé ceny .....	15
11. Znalecká doložka .....	16
12. Přílohy.....	17
13. Obsah .....	18