

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6585-39/2022



Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemků zapsaných na LV č.1855 pro katastrální území Prštne, obce Zlín, okres Zlín

Zhotovitel: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6585

OBVYKLÁ CENA	11 600 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 6.4.2022

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 11.4.2022

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Odhad obvyklé ceny pozemků jako podklad pro dražbu

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

NÁLEZ

Místopis

Statutární město Zlín, k.ú. Prštné, pozemky p.č.427/1 a p.č.427/2 v k.ú. Prštné, lokalita třída T.Bati , vše - viz. situování v příloze.

V místě možnost napojení na všechny IS, v lokalitě kompletní OV, lokalita napojena na MHD.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zlín, k.ú. Prštné

Adresa nemovité věci: Zlín, 760 01 Zlín

Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Zdeněk Stoklásek, Hasičská 31, 763 02 Zlín, podíl 1 / 1

LV č. 1855, k.ú. Zlín

Mgr.Zdeněk Stoklásek, Hasičská 31 Zlín,Louky 763 02

Podklady

- informace o nemovitosti příslušných pozemků
- snímek z katastrální mapy
- skutečnosti zjištěné na místě samém při ohledání nemovitosti
- projektová dokumentace s vydaným stavebním povolením pro objekt polyfunkčního domu

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.4.2022 za přítomnosti znalce.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☒ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Dokumentace a skutečnost

nevyžaduje se

Celkový popis nemovité věci

Oba pozemky volné připravené k výstavbě polyfunkčního domu s vydaným stavebním povolení v právní moci.

Obsah**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemky na LV 1855 v k.ú. Prštné
Adresa předmětu ocenění:	Zlín
	760 01 Zlín
LV:	1855
Kraj:	Zlínský
Okres:	Zlín
Obec:	Zlín
Katastrální území:	Prštné
Počet obyvatel:	74 478

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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. pozemky

pozemky oceněny v cenovou mapou ve výši 1 500,- Kč/m²

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	427/1	204	1 500,00	306 000,-
ostatní plocha	427/2	375	1 500,00	562 500,-
Cenová mapa - celkem		579		868 500,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = **868 500,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků by se mohla pohybovat v částkách kolem 20 000,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek Zlín
Popis:	Prodej stavebního pozemku 2 011 m ² Nivy III, Zlín 16 200 000 Kč (8 056 Kč za m ²) k prodeji zcela výjimečný pozemek v jedné z nejexkluzivnějších lokalit města Zlína - Nivy. Pozemek je mírně svažité a orientován na jih. Součástí kupní ceny je rovněž

platné stavební povolení na stavbu rodinného domu dle existujícího projektu (projekt byl původně vytvořen pro jednopatrový dům, nicméně případné změny dle představ budoucích majitelů lze snadno řešit formou změny stavby před dokončením). K dispozici jsou samozřejmě všechny inženýrské sítě (elektřina, voda, plyn, kanalizace).

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	1,00
velikost pozemku - oceňovaný pozemek	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavený	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - vydané stavební povolení na polyfunkční objekt na hlavní třídě	2,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
16 200 000	2 011	8 055,69	2,64	21 267,02

Název: pozemek Zlín

Popis: Prodej stavebního pozemku 449 m² Zlín, okres Zlín 3 650 000 Kč (8 129 Kč za m²) pozemku, který se nachází téměř v centru Zlína. Jedná se o pozemek čtvercového tvaru o výměře necelých 450 m². U pozemku jsou všechny inženýrské sítě a asfaltová komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	1,00
velikost pozemku - oceňovaný pozemek	1,00
poloha pozemku - v lepší lokalitě	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavený	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - vydané stavební povolení na polyfunkční objekt na hlavní třídě	2,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 650 000	449	8 129,18	2,64	21 461,04

Název: pozemek Zlín

Popis: Prodej stavebního pozemku 502 m² Lázeňská, Zlín - Kostelec 3 660 000 Kč (7 291 Kč za m²) ke koupi pozemek v klidné ulici v Kostelci u Zlína. Jedná se o mírně svažité pozemek o ploše 502 m², kde můžete začít ihned stavět. Prodej je tedy včetně platného stavebního povolení a projektové dokumentace. Typ domu, který je zde naprojektován odpovídá vizualizaci na fotografiích. Jedná se o projekt moderní zděné novostavby s terasou a garáží. Uvedená cena je za pozemek, včetně povolení a projektu

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	1,00
velikost pozemku - oceňovaný pozemek	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,20

dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavený	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - vydané stavební povolení na polyfunkční objekt na hlavní třídě	2,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 660 000	502	7 290,84	2,64	19 247,82

Název: pozemek Zlín

Popis: Prodej stavebního pozemku 819 m² Náhorní, Zlín - Příluky
6 461 910 Kč (7 890 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji slunný pozemek v atraktivní lokalitě Zlín - Boněčko, ulice Náhorní. Pozemek má velikost 819 m² a je určen k výstavbě rodinného domu. Všechny inženýrské sítě jsou u hranice pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - oceňovaný pozemek	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - v lepší lokalitě	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavený	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - vydané stavební povolení na polyfunkční objekt na hlavní třídě	2,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 461 910	819	7 890,00	2,64	20 829,60

Název: pozemek Zlín

Popis: Prodej stavebního pozemku 2 011 m² Nivy III, Zlín
14 900 000 Kč (7 409 Kč za m²)

k prodeji pozemek v jedné z nejexkluzivnějších lokalit města Zlína - Nivy. Pozemek sestává ze tří parcel o celkové ploše 2011 m². Pozemek je mírně svažité a orientován na jih, . Součástí kupní ceny je rovněž platné stavební povolení na stavbu rodinného domu dle existujícího projektu K dispozici jsou všechny inženýrské sítě (elektřina, voda, plyn, kanalizace)

Koeficienty:

redukce pramene ceny - oceňovaný pozemek	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavený	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - vydané stavební povolení na polyfunkční objekt na hlavní třídě	2,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
14 900 000	2 011	7 409,25	2,64	19 560,42

Minimální jednotková porovnávací cena	19 248 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 473 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	21 461 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	427/1	204	20 000,00		4 080 000
ostatní plocha	427/2	375	20 000,00		7 500 000
Celková výměra pozemků		579	Hodnota pozemků celkem		11 580 000

REKAPITULACE

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. pozemky	868 500,- Kč
------------	--------------

Výsledná cena - celkem: 868 500,- Kč

slovy: Osmsetšedesátosmtisíc pětset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

868 500 Kč

slovy: Osmsetšedesátosmtisíc pětset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky	11 580 000,- Kč
--------------	-----------------

Hodnota pozemku	11 580 000 Kč
-----------------	---------------

Obvyklá cena

11 600 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionů šestset tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena pozemků byla určena metodou porovnání z nabídky RK v místě a čase. Obvyklá cena vychází ze stávající nabídky srovnatelných nemovitostí v daném místě a nejbližším okolí. V současné době není k dispozici potřebný počet skutečně realizovaných prodejů podobných nemovitostí. Vzhledem k současné obchodní situaci na trhu podobných nemovitostí výrazně stoupla poptávka po všech nemovitých věcech a zejména po volných stavebních a navíc zainvestovaných pozemcích. V daném případě je navíc v právní moci vydané stavební povolení na polyfunkční dům.

Závěr

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 1855 v k.ú. Prštné odhaduji na částku 11 600 000,- Kč

KONCESNÍ LISTINA

vydaná OŽÚ Mě Ú Bystřice pod Hostýnem dne 2.1.1995 pod č.j. Ž-253/101/95/Va/1249 - tržní

oceňování majetku

V Bystřici pod Hostýnem 11.4.2022

RAZÍTKO A PODPIS

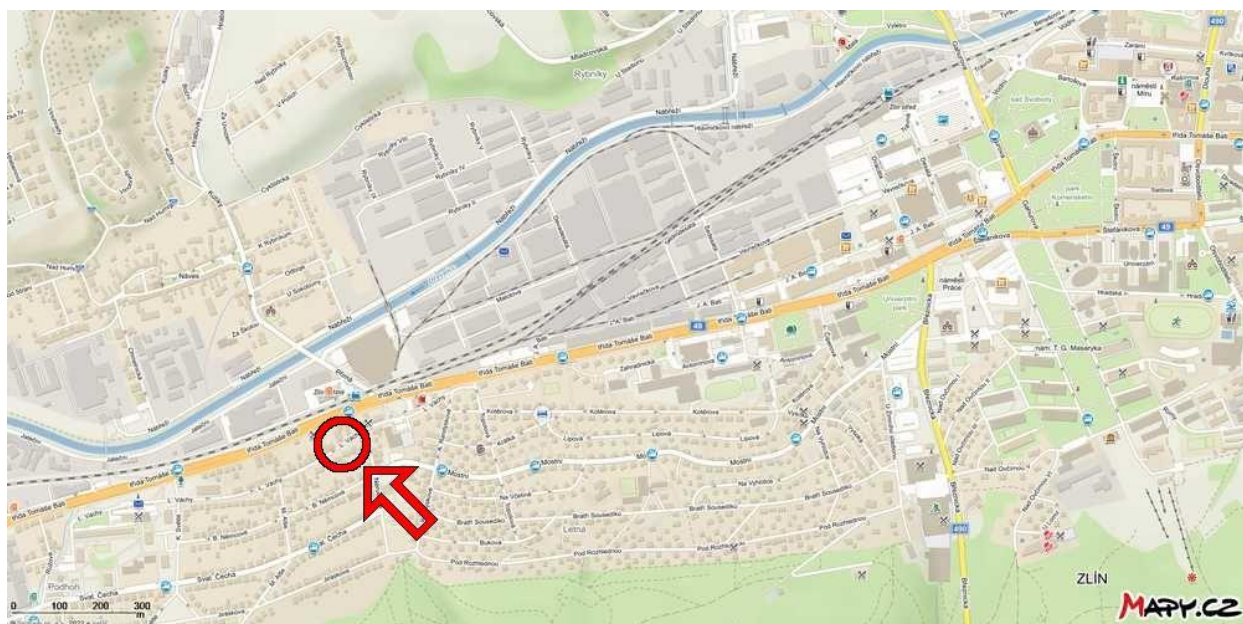
Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6585-39/2022

	počet stran A4 v příloze:
situování	3
snímek z PM	1
informace o nemovitosti	3
foto	1
SP	1









Informace o pozemku

Parcelní číslo: [427/1](#)
Obec: [Zlín \[585068\]](#)
Katastrální území: [Prštěné \[636142\]](#)
Číslo LV: [1855](#)
Výměra [m²]: 204
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zahrada



Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
65600	204

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.04.2022 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	427/2
Obec:	Zlín [585068]
Katastrální území:	Prácheň [636142]
Číslo LV:	1855
Výměra [m ²]:	375
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.04.2022 15:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 1855

Katastrální území: [Prštěné \[636142\]](#)[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Stoklásek Zdeněk Mgr., Hasičská 31, Louky, 76302 Zlín

Pozemky

Parcelní číslo

[427/1](#)[427/2](#)

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj](#), [Katastrální pracoviště Zlín](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.04.2022 17:00.



**Regulamentul nr. 1/2003, privind aprobarea a documentelor necesare pentru
realizarea proiectului de lege nr. 1/2003**

Regulamentul nr. 1/2003, privind aprobarea a documentelor necesare pentru
realizarea proiectului de lege nr. 1/2003, este aprobat în următoarele
termeni:

2003.04.15.15.00

Reg. nr. 1/2003
Data: 15.04.2003
Loc: Bucuresti

REGISTRUL

PROIECTUL DE LEGE NR. 1/2003

Proiectul de lege

Proiectul de lege nr. 1/2003, privind aprobarea a documentelor necesare pentru
realizarea proiectului de lege nr. 1/2003, este aprobat în următoarele
termeni:

Reg. nr. 1/2003, privind aprobarea a documentelor necesare pentru

realizarea proiectului de lege nr. 1/2003, este aprobat în următoarele

termeni:

2003.04.15.15.00

Reg. nr. 1/2003, privind aprobarea a documentelor necesare pentru

realizarea proiectului de lege nr. 1/2003, este aprobat în următoarele

termeni:

Proiectul de lege nr. 1/2003

Proiectul de lege nr. 1/2003, privind aprobarea a documentelor necesare pentru
realizarea proiectului de lege nr. 1/2003, este aprobat în următoarele
termeni:

Reg. nr. 1/2003, privind aprobarea a documentelor necesare pentru
realizarea proiectului de lege nr. 1/2003, este aprobat în următoarele
termeni:

Proiectul de lege nr. 1/2003, privind aprobarea a documentelor necesare pentru

realizarea proiectului de lege nr. 1/2003, este aprobat în următoarele

Proiectul de lege

Proiectul de lege nr. 1/2003, privind aprobarea a documentelor necesare pentru

realizarea proiectului de lege nr. 1/2003, este aprobat în următoarele
termeni: