

# URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6648-102/2022



o ceně obvyklé pozemků zapsaných na LV 834 v k.ú. Halenkovice a LV 299 v k.ú. Nová Dědina

**Zhotovitel:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6648

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>id.1/4: 27 000 Kč</b>
---------------------	--------------------------

**Počet stran:** 12

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 3.10.2022

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 4.10.2022

# ZADÁNÍ

## Účel ocenění

o ceně obvyklé pozemků zapsaných na LV 834 v k.ú. Halenkovice a LV 299 v k.ú. Nová Dědina

# NÁLEZ

## Místopis

Obce Halenkovice a Nová Dědina mezi Kroměříží a Otrokovicemi - viz. situace v příloze

## Adresa

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

Adresa nemovité věci: Halenkovice, 763 63 Halenkovice

## Vlastnické a evidenční údaje

Vladimír Galatík, Nádražní 440, 763 62 Tlumačov, LV: 834, podíl: 1 / 4

## Podklady

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) výpis z LV 834 a LV 299

## Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.10.2022 za přítomnosti znalce.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
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: okrajová část - samota  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

---

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci 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

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Exekuce

Komentář: viz. LV v příloze

**Ostatní rizika:**

---

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici,.

**Celkový popis nemovité věci**

Zemědělské pozemky na LV 834 v k.ú. Halenkovice v PK 3420/1 a 3422/1 v současné době začleněné do pozemků p.č.3413 a p.č.3432 ve stávajících obhospodařovaných lánech na hranici s k.ú. Nová Dědina v lokalitě Diviny. Pozemky bez závad.

Pozemek p.č.704 ostatní plocha na LV 299 v k.ú. Nová Dědina ve svahu v lokalitě Kouty. Pozemek neudržovaný s náletovými dřevinami.

# URČENÍ OBVYKLÉ CENY

## Výpočet hodnoty pozemků

### Pozemky na LV 834 a LV 299

#### Porovnávací metoda

Zemědělské pozemky určeny pouze k zemědělské prvovýrobě. Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 40,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky v podílovém spoluvlastnictví odhadují jejich cenu na 25,- Kč/m<sup>2</sup>.

Pozemek v k.ú. Nová dědina potom v ceně 10,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** pozemky Halenkovice  
**Popis:** Prodej pole 14 536 m<sup>2</sup> Halenkovice, okres Zlín  
 581 440 Kč (40 Kč za m<sup>2</sup>)  
 prodej zemědělských pozemků v katastrálním území Halenkovice, o celkové výměře 14 536 m<sup>2</sup>.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90  
 velikost pozemku - oceňované pozemky menší výměry 1,05  
 poloha pozemku - 1,00  
 dopravní dostupnost - 1,00  
 možnost zastavění poz. - 1,00  
 intenzita využití poz. - 1,00  
 vybavenost pozemku - 1,00  
 úvaha zpracovatele ocenění - podobné pozemky ale v podíl. spoluvlastnictví 0,70



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
581 440	14 536	40,00	0,66	26,40

Minimální jednotková porovnávací cena	26 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	26 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda pozemek v PK	3420/1	2 993	25,00	1 / 4	18 706
orná půda pozemek v PK	3422/1	1 167	25,00	1 / 4	7 294
ostatní plocha	704	548	10,00	1 / 4	1 370
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>130 061</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>27 370</b>

## REKAPITULACE

Hodnota pozemku	27 370 Kč
-----------------	-----------

### Silné stránky

- nejsou

### Slabé stránky

- pozemky ve spoluvlastnictví

### Obvyklá cena

**id.1/4: 27 000 Kč**

slovy: Dvacetsedmtisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu podílu id. 1/4 pozemků zapsaných na LV 834 v k.ú. Halenkovice a LV 299 v k.ú. Nová Dědina odhaduji na částku 27 000,- Kč

V Bystřici pod Hostýnem 4.10.2022

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

# PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6648-102/2022

počet stran A4 v příloze:

---

výpis z LV - soupis pozemků  
situování

2

3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2022 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 33 D 1953/2015 pro Notář Juráková Helena, JUDr.

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585220 Halenkovice  
 Kat.území: 636908 Halenkovice List vlastnictví: 834  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Daňková Eliška, č.p. 406, 76803 Roštín	525910/306	1/8
Dědková Božena, č.p. 110, 76821 Nová Dědina	546017/3356	1/8
Galatík Oto, Nádražní 440, 76362 Tlumačov	640129/1424	1/4
Galatík Vladimír, Nádražní 440, 76362 Tlumačov	610209/1765	1/4
Štolhoferová Jaroslava, Mostní 972, 76001 Zlín	445712/452	1/8
Železníková Milena, č.p. 35, 76821 Nová Dědina	485614/449	1/8

B Nemovitosti

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)

Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území
3420/1			2993	324/1
3422/1			1167	324/1

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

soudní exekutor JUDr. Antonín Dohnal se sídlem v Jeseníku

Povinnost k

Galatík Vladimír, Nádražní 440, 76362 Tlumačov, RČ/IČO:  
610209/1765

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 16 EXE-1963/2010 -13  
ze dne 23.11.2010; uloženo na prac. Zlín

Z-15926/2010-705

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- na spoluvlastnický podíl id. 1/4

- povinný: Galatík Vladimír, r.č. 610209/1765

Povinnost k

Galatík Vladimír, Nádražní 440, 76362 Tlumačov, RČ/IČO:  
610209/1765

Parcela: PK 3420/1, Parcela: PK 3422/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 014 EX-84195/2010 -005 ze dne  
06.12.2010.

Z-15925/2010-705

o Nařízení exekuce

soudní exekutor JUDr. Antonín Dohnal se sídlem v Jeseníku

Povinnost k

Galatík Vladimír, Nádražní 440, 76362 Tlumačov, RČ/IČO:  
610209/1765

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 16EXE-1075/2011 -20

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2022 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 33 D 1953/2015 pro Notář Juráková Helena, JUDr.

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588814 Nová Dědina  
 Kat.území: 705039 Nová Dědina List vlastnictví: 299  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Dědková Božena, č.p. 110, 76821 Nová Dědina	546017/3356	1/8
Galatík Oto, Nádražní 440, 76362 Tlumačov	640129/1424	1/4
Galatík Vladimír, Nádražní 440, 76362 Tlumačov	610209/1765	1/4
SJM Regent Marek a Regentová Lenka, č.p. 46, 76821 Nová Dědina	791126/4405	1/8
Štolhoferová Jaroslava, Mostní 972, 76001 Zlín	815520/4398	1/8
Železníková Milena, č.p. 35, 76821 Nová Dědina	445712/452	1/8
	485614/449	1/8

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
704	548	ostatní plocha	neplodná půda	

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 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/4
- povinný: Galatík Vladimír, r.č.: 610209/1765

Povinnost k

Galatík Vladimír, Nádražní 440, 76362 Tlumačov, RČ/IČO:  
 610209/1765  
 Parcela: 704

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí vydaný Exekutorským úřadem Jeseník  
 014 EX-84195/2010 -004 ze dne 06.12.2010.

Z-8667/2010-708

o Nařízení exekuce

soudní exekutor JUDr. Antonín Dohnal se sídlem v Jeseníku

Povinnost k

Galatík Vladimír, Nádražní 440, 76362 Tlumačov, RČ/IČO:  
 610209/1765

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 16 EXE-1963/2010 -13  
 ze dne 23.11.2010; uloženo na prac. Zlín

Z-15926/2010-705

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/4; povinný: Galatík Vladimír, r.č. 610209/1765

Povinnost k

Galatík Vladimír, Nádražní 440, 76362 Tlumačov, RČ/IČO:  
 610209/1765  
 Parcela: 704

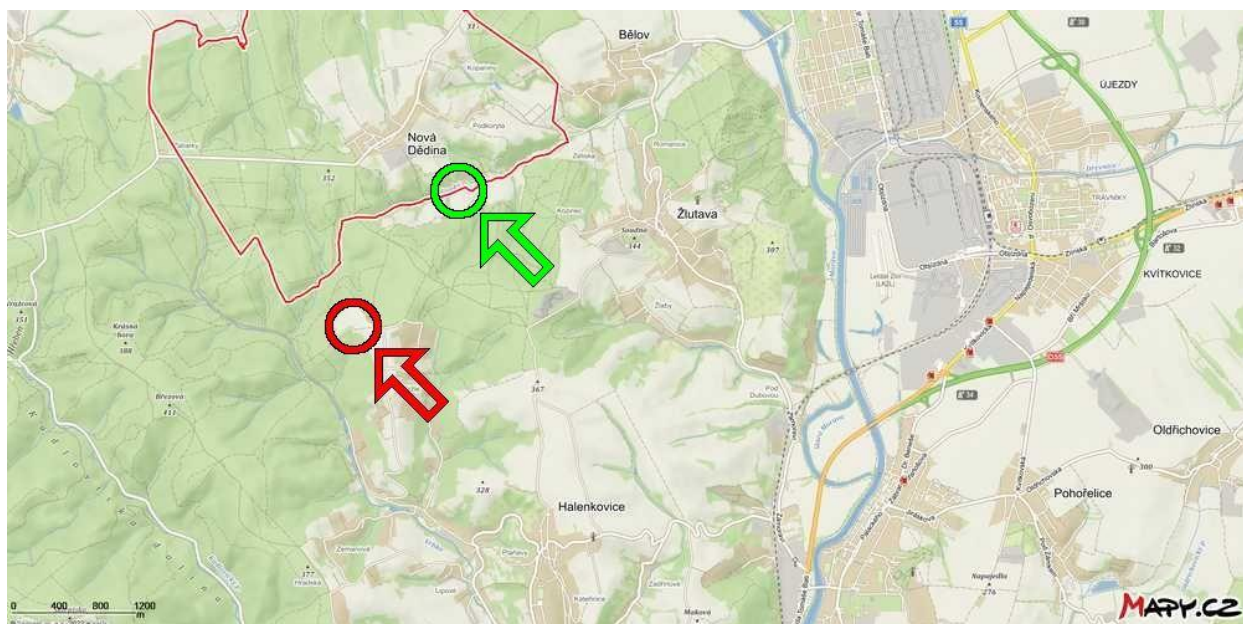
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí vydaný Exekutorským úřadem Jeseník

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.





p.č.704



LV 834 červené , LV 299 zelené