

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6863-84/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti zapsané na LV 1843 v k.ú. Halenkovice

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

Zadavatel: insolvenční správce Jiřího a Marcely Chovancových, JUDr. Jiří Ostravský
Zlín
76001 Zlín

Číslo jednací: 6863

OBVYKLÁ CENA

400 000 Kč

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.9.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 2.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjistit obvyklou cenu nemovitostí:

- pozemků zapsaných na LV 1843 v k.ú. Halenkovice

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny jako podklad pro potřebu objednatele

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

nejsou

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.9.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z LV č.1843
- 3) vyhláška č. 434/2023 Sb
- 4) vlastní databáze realizovaných prodejů v místě a čase
- 5) nabídka místních RK podobných nemovitostí
- 6) prohlídka nemovitosti ze dne 30.9.2024

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Porovnávané objekty v propočtu porovnávací hodnoty byly vybrány ze současné nabídky RK, propočet byl proveden s přihlédnutím k realizovaným prodejům v minulosti, které má znalec ve své databázi.

Jako podklady použity:

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) informace o nemovitosti - výpis z LV 1843 v k.ú. Halenkovice

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 tísně. 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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Halenkovice, k.ú. Halenkovice
Adresa nemovité věci: Halenkovice, 763 63 Halenkovice

Vlastnické a evidenční údaje

viz. informace o vlastnictví v příloze

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě vlastní prohlídky

Místopis

Obec Halenkovice - viz. příloha

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 dálkové vytápění
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 - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Celkový popis nemovité věci

Pozemky v k.ú. Halenkovice

Pozemky vedené v platném SÚP jako pozemky zemědělské (plochy sídelní zeleně - viz. příloha) a nejsou určeny k zastavění. V době prohlídky neudržované porostené náletovými dřevinami bez možnosti napojení na IS.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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
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

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Doklad o nájmu nebyl znalci k dispozici

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy pozemku. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	nemovitosti na LV 1843 v k.ú. Halenkovice
Adresa předmětu ocenění:	Halenkovice 763 63 Halenkovice
LV:	1843
Kraj:	Zlínský
Okres:	Zlín
Obec:	Halenkovice
Katastrální území:	Halenkovice
Počet obyvatel:	2 024
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	4 541,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 864,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je	V	0,00

stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,10
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,396}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,404}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,396}$$

1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,396$

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 $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,396 = 0,396$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	1 864,-	0,396		738,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	660	297	738,14	219 227,58
Stavební pozemek - celkem			297		219 227,58

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1554/1	30850	1 205	9,67	40,00	13,54	16 315,70
trvalý travní porost	1557 část	30850	369	9,67	40,00	13,54	4 996,26
trvalý travní porost	1557 část	37101	1 078	3,56	40,00	4,98	5 368,44

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 2 652 m² **26 680,40**

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 864,-	0,04				74,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	175/2	29	74,56		2 162,24
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1554/2	988	74,56		73 665,28
Jiné pozemky - celkem			1 017		75 827,52	

Pozemky - cena zjištěná celkem = **321 735,50 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

Porovnávací metoda

Pozemky v k.ú. Halenkovice dle SÚP určeny jako veřejná zeleň, Obvyklá cena podobných pozemků v místě a čase: 100,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	zemědělský pozemek				
Popis:	Prodej zahrady 852 m2 Halenkovice, okres Zlín 290 000 Kč (340 Kč za m2) V exkluzivním zastoupení nabízíme prodej zahrady v Halenkovicích. Obec se nachází v těsné blízkosti Napajedel. Zahrada je umístěná cca 50m od příjezdové komunikace. Vybízí jak k rekreaci, tak k pěstování. V zahradě jsou vysazeny stromy.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90		
velikost pozemku - oceňované pozemky			1,00		
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 - pozemky veřejné zeleně			0,50		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
290 000	852	340,38	0,45	153,17	



Název:	zemědělský pozemek				
Popis:	Prodej zahrady 2 265 m2 Halenkovice, okres Zlín 303 480 Kč (134 Kč za m2) Nabízíme vám jedinečnou příležitost ke koupi zahradního pozemku. Pozemek je				

ideální pro vytvoření vlastního přírodního útočiště, zahrady, ovocného sadu nebo místa pro rekreační aktivity

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,30
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky veřejné zeleně	0,50



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
303 480	2 265	133,99	0,59	79,05

Minimální jednotková porovnávací cena	79,05 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	116,11 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	153,17 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	660	297	100,00		29 700
ostatní plocha	175/2	29	100,00		2 900
orná půda	1554/1	1 205	100,00		120 500
ostatní plocha	1554/2	988	100,00		98 800
trvalý travní porost	1557	1 447	100,00		144 700
ostatní plocha		0	0,00		0
trvalý travní porost		0	0,00		0
orná půda		0	0,00		0
orná půda		0	0,00		0
Celková výměra pozemků		3 966	Hodnota pozemků celkem		396 600

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. pozemky 321 736,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 321 736,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 321 740,- Kč

slovy: Tři sta dvacet jedna tisíc sedm set čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	321 740 Kč
--	-------------------

slovy: Tři sta dvacet jedna tisíc sedm set čtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

396 600,- Kč

Hodnota pozemku

396 600 Kč

Obvyklá cena

400 000 Kč

slovy: Čtyři sta tisíc Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 1843 v k.ú. Halenkovice odhaduji na částku **400 000,- Kč**.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjistit obvyklou cenu nemovitostí:

- pozemků zapsaných na LV 1843 v k.ú. Halenkovice

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 1843 v k.ú. Halenkovice odhaduji na částku **400 000,- Kč**.

Obvyklá cena	400 000 Kč
slovy: Čtyři sta tisíc Kč	

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena je .400 000,- Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	1
snímek z PM , situování	3
informace o vlastnictví	1
územní plán Halenkovice	2

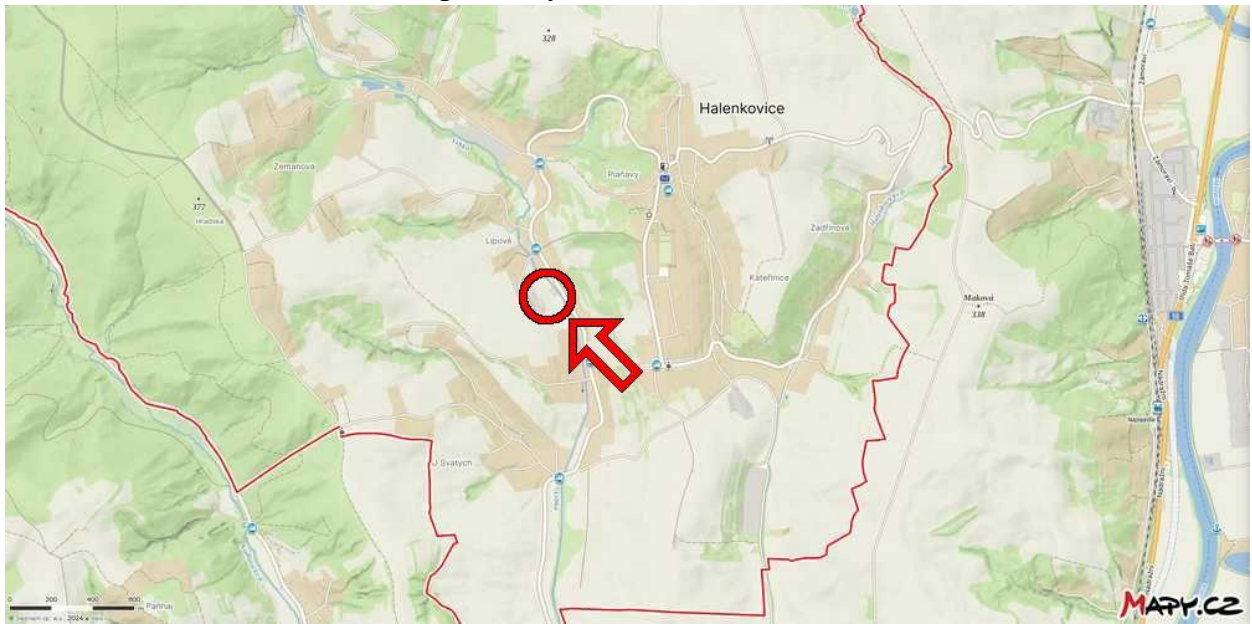


pozemky v k.ú. Halenkovice

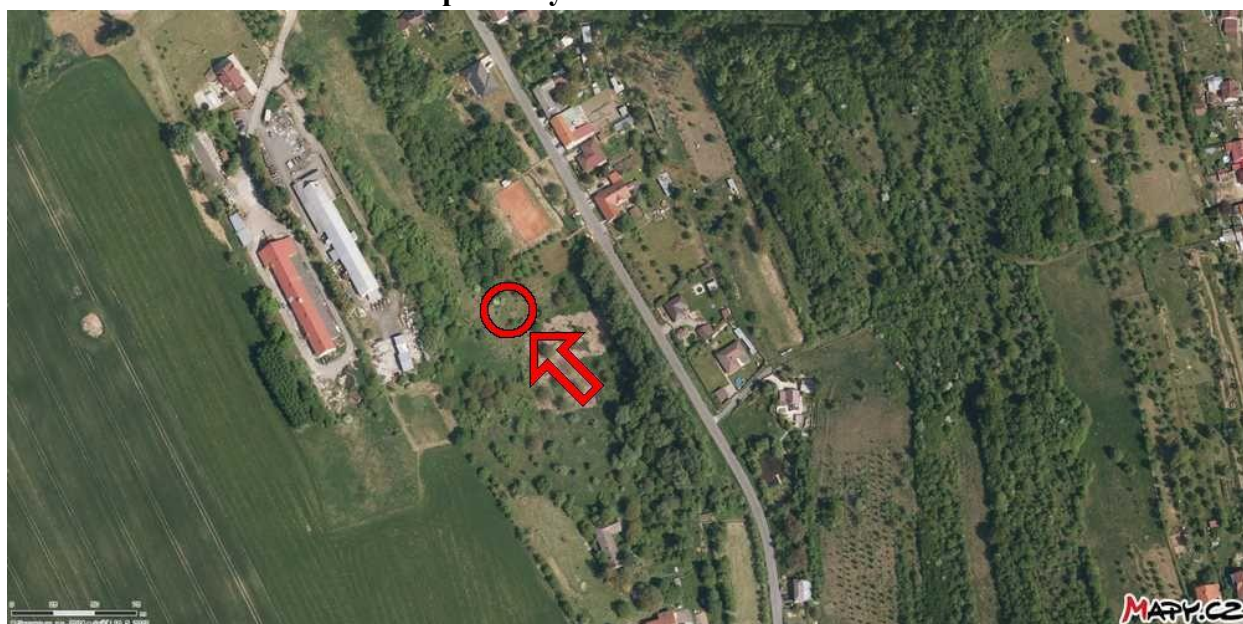


pozemky v k.ú. Halenkovice

pozemky v k.ú.Halenkovicce



pozemky v k.ú.Halenkovice



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2024 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 50 Cm 37/2022 pro Jiří Ostravský, Mgr.

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585220 Halenkovice

Kat.území: 636908 Halenkovice

List vlastnictví: 1843

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Zemědělské obchodní družstvo FORUM- v likvidaci, Zádveřice, 76312 Zádveřice-Raková	00135348	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 660	297	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
175/2	29	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1554/1	1205	orná půda		zemědělský půdní fond
1554/2	988	ostatní plocha	jiná plocha	
1557	1447	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 Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 1554/1, Parcela: 1554/2

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

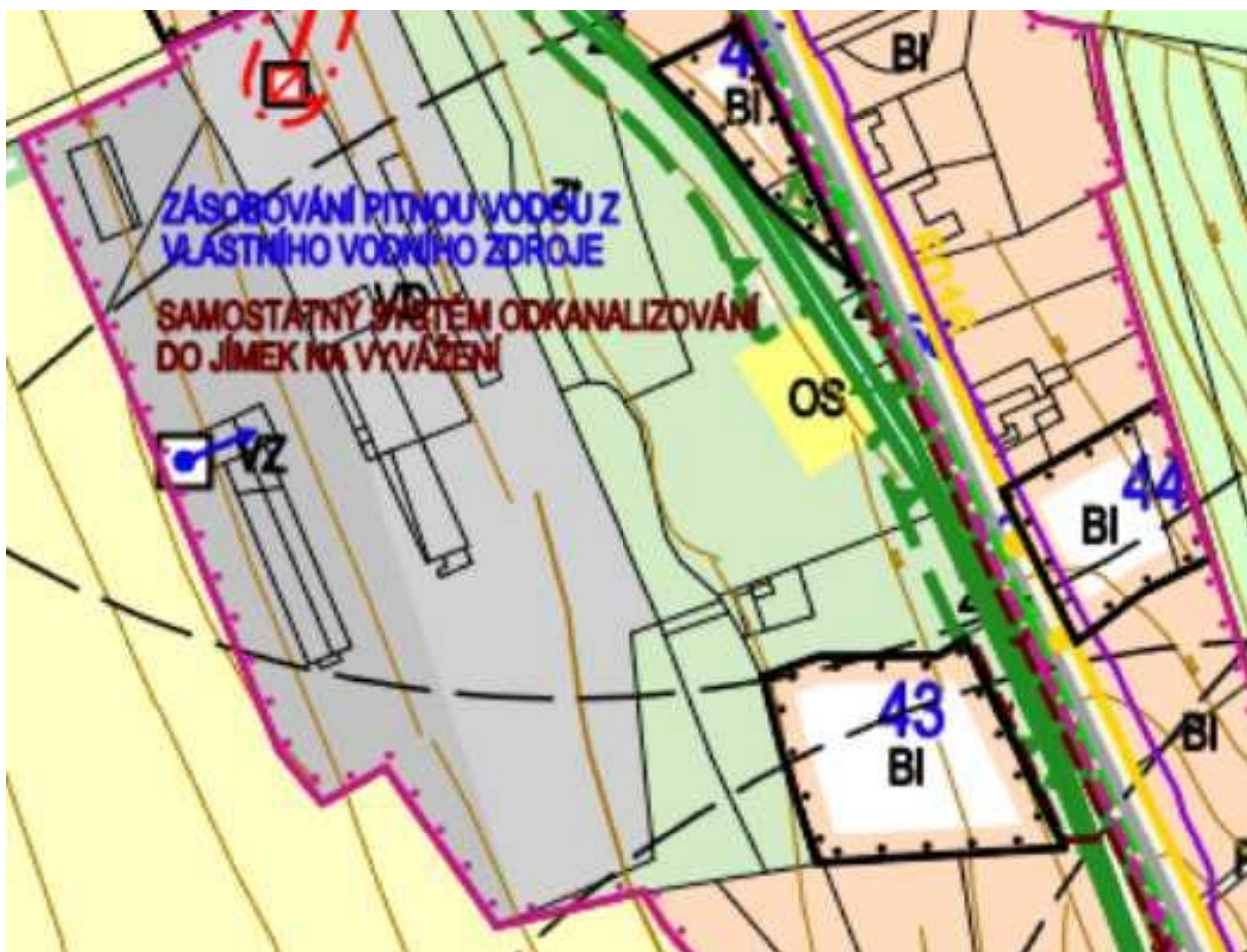
- o Jiná listina ze dne Kupní smlouva ze dne 10.12.1981.
POLVZ:12/1982 Z-1900012/1982-705
Pro: Zemědělské obchodní družstvo FORUM- v likvidaci, Zádveřice, RČ/IČO: 00135348
76312 Zádveřice-Raková

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1554/1	30850	1205
1557	30850	369
	37101	1078

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.
strana 1



WT	WT
Z*	Z*
K	K

VODNÍ TOKY A PLOCHY

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6863.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6863-84/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 2.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.8.