

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6878-99/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti zapsané na LV 5069 v k.ú. Prostějov

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

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

**Číslo jednací:** 6878

**Počet stran:** 15

**Počet vyhotovení:**

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 4.11.2024

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 8.6.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

odhadnout obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 5069 v k.ú. Prostějov

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.11.2024 za přítomnosti znalce.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

### **2.2. Základní pojmy a metody ocenění**

#### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### **Obvyklá cena (obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: nemovitost na LV 5069  
Adresa předmětu ocenění: Prostějov  
796 01 Prostějov  
LV: 5069  
Kraj: Olomoucký  
Okres: Prostějov  
Obec: Prostějov  
Katastrální území: Prostějov  
Počet obyvatel: 43 551  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 355,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Vlastnické a evidenční údaje

DOMESA, spol. s r.o. v likvidaci, IČ: 41503520, Za Dolní 5095, 79601 Prostějov, podíl 1 / 1  
viz. příloha

#### Celkový popis nemovité věci

Nemovitost se nachází ve stávající průmyslové zóně Prostějova na ulici Kojetínské - viz. situace v příloze.

Jedná se o pozemek p.č. 7360/38 jehož součástí je plechový sklad ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu k likvidaci. Pozemek je přístupný přes pozemek p.č.7360/3, který je jiného vlastníka a přístup není ošetřen např. věcným břemenem. Nemovitost je prakticky neprodejná resp. zajímavá pouze pro vlastníka okolních pozemků,. Stanovit obvyklou cenu porovnávací metodou je prakticky nemožné neboť se podobné nemovitosti prakticky neprodávají a není možné zjistit relevantní počet prodejů podobných objektů. Dle názoru znalce je tedy možné vycházet pouze z ceny zjištěné, která v daném případě činí částku 38 151,- Kč a k tomu připočítat cenu plechové skladu jako šrotu, která se může pohybovat při ceně 5,- Kč/kg v částce kolem 10 až 15 tisíc Kč

#### 3.2. Obsah

1. plechový sklad
2. pozemek

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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:

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

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

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

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00

6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití II 0,00  
 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů II 0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,450}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,459}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,450}$$

### 1. plechový sklad

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu: 10 000,- Kč

Náklady na demolici: 0,- Kč

#### Ocenění

10 000,- Kč - 0,- Kč = 10 000,- Kč

**Cena zjištěná podle § 26** = 10 000,- Kč

**Plechový sklad - cena zjištěná** = 10 000,- Kč

### 2. pozemek

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,450}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 - pozemek přístupný přes cizí pozemek ( p.č.7360/3 - REMA spol. s r.o., Kojetínská 4195/13a, 79601 Prostějov) bez ošetření přístupu -	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

i = 1

**Celkový index I =  $I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,450 = 0,450$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 355,-	0,450		1 059,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	7360/38	36	1 059,75	38 151,-
Stavební pozemek - celkem			36		<b>38 151,-</b>

**Pozemek - cena zjištěná celkem = 38 151,- Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

1. plechový sklad 10 000,- Kč  
2. pozemek 38 151,- Kč

**Zjištěná cena - celkem: 48 151,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 48 150,- Kč**

slovy: Čtyřicet osm tisíc jedno sto padesát Kč

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

odhadnout obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 5069 v k.ú. Prostějov

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 5069 v k.ú. Prostějov odhaduji na částku  
**50 000,- Kč**

**Zjištěná cena - celkem: 48 151,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 48 150,- Kč**

slovy: Čtyřicet osm tisíc jedno sto padesát Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
foto	2
výpis z LV	1
snímek z PM	1
situování	2







**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2024 16:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 47 INS 3931 / 2024 pro Eva Dušková,  
JUDr.

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589250 Prostějov  
Katastrální území: 733491 Prostějov List vlastnictví: 5069

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
DOMESA, spol. s r.o. v likvidaci, Za Dolní 5095, 79601	41503520	
Nemovitosti		
Pozemky		
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku
7360/38	36	zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV		

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

▷ Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 2,037.030,- Kč

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Prostějov,  
Plumlovská 458/36, 79730 Prostějov

Povinnost k

Parcela: 7360/38

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva, o  
nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově 14 E-269/99 pol.VZ - 2468/1999 ze  
dne 06.04.1999. Právní moc ke dni 28.09.1999.

Z-6699/2006-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▷ Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 1 353 479.- Kč

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Prostějov,  
Plumlovská 458/36, 79730 Prostějov

Povinnost k

Parcela: 7360/38

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva, o  
nařízení exekuce Okresního soudu v Prostějově 14 E-291/2002 ze dne 26.06.2002.

Z-5121/2002-709

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresního soudu v Prostějově 14 E-  
291/2002 ze dne 20.11.2002. Právní moc ke dni 17.09.2002.

Z-100/2003-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▷ Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve 114 277,00 Kč s příslušenstvím a náklady exekuce

Oprávnění pro

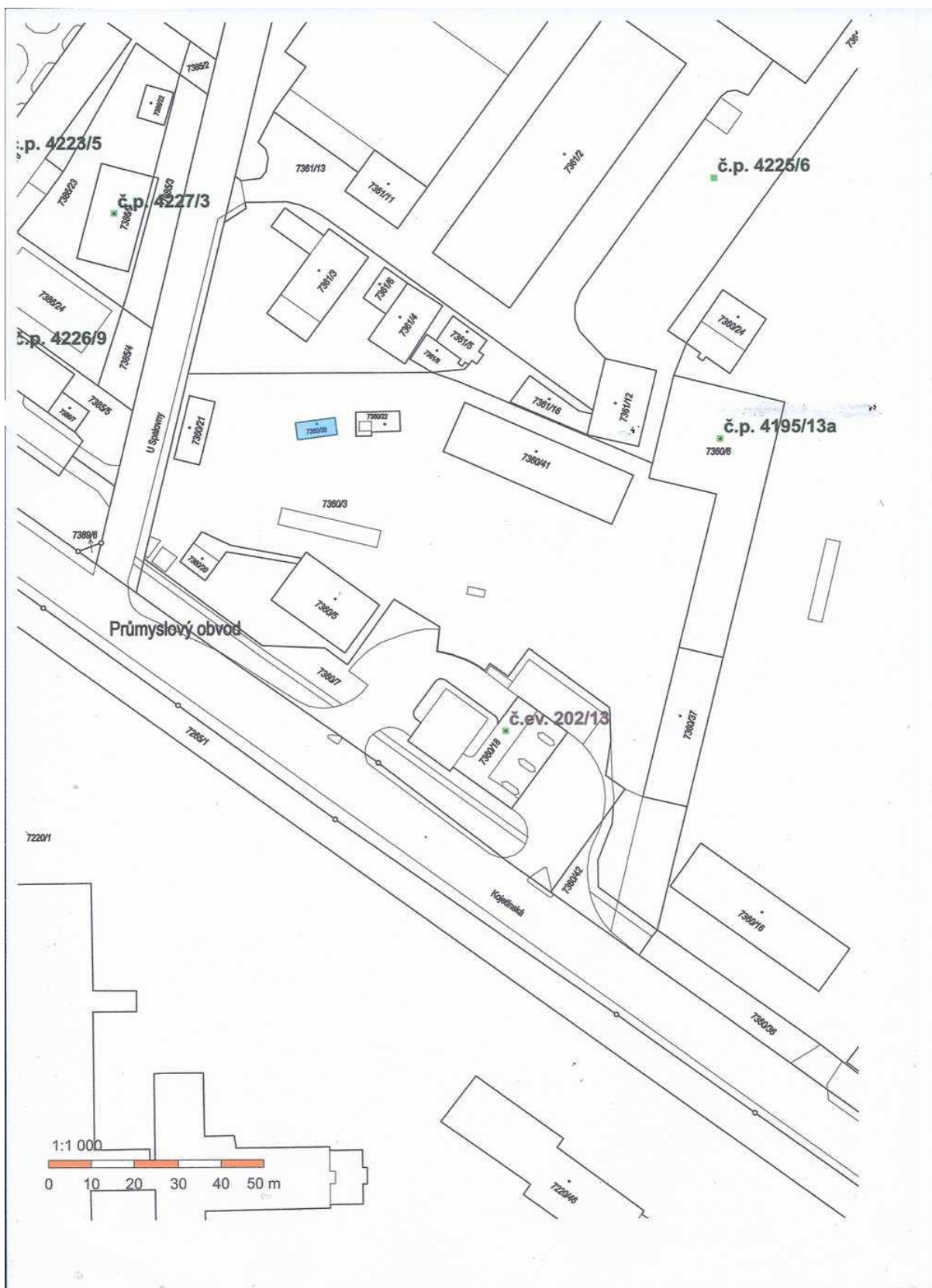
Sněžka, výrobní družstvo Náchod, Jugoslávská 260, Staré  
Město nad Metují, 54701 Náchod, RČ/IČO: 00030066

Povinnost k

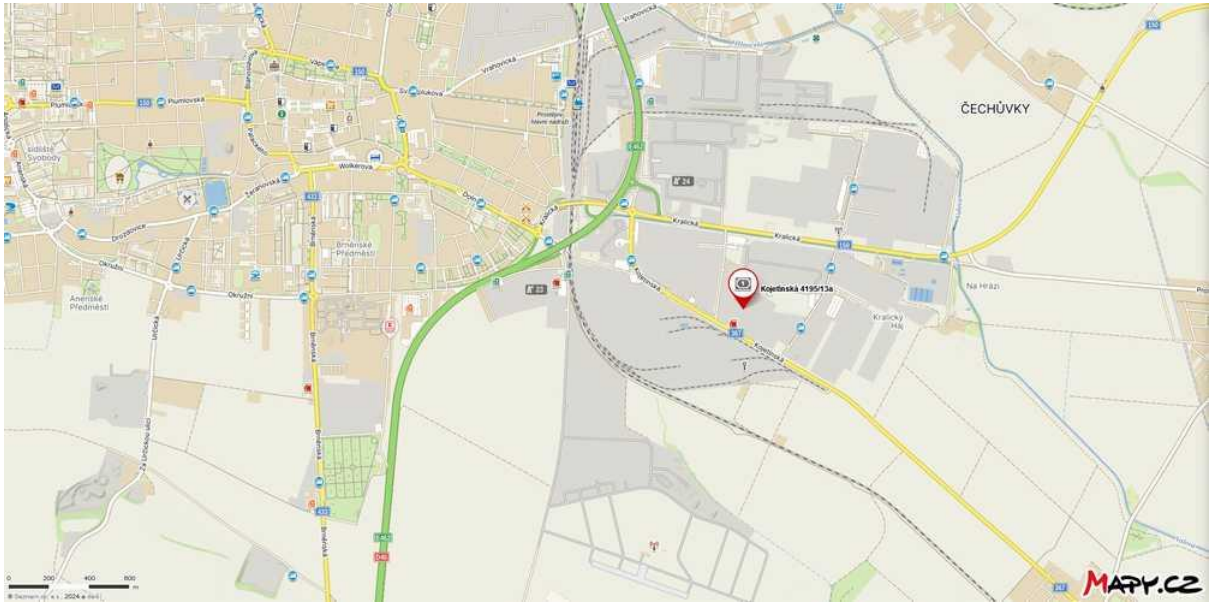
Parcela: 7360/38

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 1







## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6878.

## **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 6878-99/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 8.6.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.11.1.