

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6873-94/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí zapsaných na LV 266 v k.ú. a obci Ženklaava

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

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o., IČ: 26275953  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6873

**OBVYKLÁ CENA**

LV 266 2 400 000 Kč  
id.4/50 190 000 Kč  
ostatní LV 57 000 Kč

**Počet stran:** 33

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 25.10.2024

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 30.10.2024

# **1. ZADÁNÍ**

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

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí zapsaných na LV 266 a dalších v k.ú. Ženklava jako podklad pro dražbu

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.10.2024 za přítomnosti znalce a spoluvlastníka.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV - viz. příloha
- 2) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí
- 4) ZP č.2003/2023 ze dne 26.6.2023 - Ing.Grygar
- 5) internetová verze nahlížení do KN

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN

### 2.4. 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 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 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.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věčné hodnoty**

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data znalec získá při místním šetření.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Ženklava, k.ú. Ženklava  
Adresa nemovité věci: Ženklava 148, 742 67 Ženklava

#### Vlastnické a evidenční údaje

Jaromír Sopuch, Ženklava 243, 742 67 Ženklava, LV: 266, podíl: 4 / 50  
Lucie Sopuchová, Ženklava 148, 742 67 Ženklava, LV: 266, podíl: 46 / 50

viz. příloha

#### Dokumentace a skutečnost

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

#### Místopis

Obec Ženklava asi 2 km jižně od Štramberka mezi Novým Jičínem, Frenštátem pod Radhoštěm a Štramberkem . V obci kompletní infrastruktura a základní občanská vybavenost.

Oceňovaný objekt po pravé straně místní komunikace směrem ke stávajícímu hřišti - viz. situace v příloze.

#### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - samota				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

#### Přístup přes pozemky

2113/3 Obec Ženklava

## **Celkový popis nemovité věci**

### **Rodinný dům č.p.148**

Standartní rodinný dům kolaudovaný v roce 1989 v době prohlídky zdevbastzovaný ke kompletní rekonstrukci.

Přízemní celopodsklepený objekt se sedlovou střechou a podkrovím upravený na dvě samostatné BJ.

### **Dispoziční řešení:**

Vstup do BJ 2+1 v I.NP ze štítové strany přes přistavenou verandu, která je v porůměrném ST stavu neudržovaná. Vstup do druhé BJ 2+kk z uliční strany schodištěm do mezipatra a z něj do podkroví, kde je řešena ložnice , obýv. pokoj s kuch. koutem a koupelna s WC.

### **Technické řešení:**

## **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

Komentář:

### **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 Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo

Komentář: viz. LV v příloze

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## **3.4. Obsah**

### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. rodinný dům

### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

- 2.1. vedlejší stavby, venkovní úpravy

### **3. Porovnávací hodnota**

- 3.1. rodinný dům

### **4. Hodnota pozemků**

- 4.1. pozemky na LV 266

## 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 m<sup>2</sup> užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. rodinný dům

###### Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.PP		
	$82,81 * 0,5 =$	41,41 m <sup>2</sup>
I.NP		
	$82,81 * 0,8 =$	66,25 m <sup>2</sup>
II.NP		
	$82,81 * 0,7 =$	57,97 m <sup>2</sup>
		<b>165,62 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.PP	$9,10 * 9,10 =$	82,81	2,30 m
I.NP	$9,10 * 9,10 =$	82,81	2,70 m
II.NP	$9,10 * 9,10 =$	82,81	2,50 m
		<b>248,43 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	spodní část	$82,81 * 2,30 =$	190,46
NP	vrchní část	$82,81 * 2,70 =$	223,59
Z	střešní část	$82,81 * 3,50 / 2 =$	144,92
Obestavěný prostor - celkem:			<b>558,97 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové izolované
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	hurdiskové

4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	osinkocem. šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	břizolitová
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové, PVC povrch
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	zdvojená
14. Podlahy obytných místností	PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	10 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	558,97 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	5 589 700 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	240 357	240 357	4,47
2. Zdivo	24,30	1 358 297	1 358 297	25,29
3. Stropy	9,30	519 842	519 842	9,68
4. Střecha	4,20	234 767	234 767	4,37
5. Krytina	3,00	167 691	167 691	3,12
6. Klempířské konstrukce	0,70	39 128	39 128	0,73
7. Vnitřní omítky	6,40	357 741	357 741	6,66
8. Fasádní omítky	3,30	184 460	92 230	1,72
8. Fasádní omítky	3,30	184 460	92 230	1,72
9. Vnější obklady	0,40	22 359	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	134 153	134 153	2,50
11. Schody	3,90	217 998	217 998	4,06
12. Dveře	3,40	190 050	190 050	3,54
13. Okna	5,30	296 254	296 254	5,52
14. Podlahy obytných místností	2,30	128 563	128 563	2,39
15. Podlahy ostatních místností	1,40	78 256	78 256	1,46
16. Vytápění	4,20	234 767	234 767	4,37
17. Elektroinstalace	4,00	223 588	223 588	4,16



18. Bleskosvod	0,50	27 949	0	0,00
19. Rozvod vody	2,80	156 512	156 512	2,91
20. Zdroj teplé vody	1,60	89 435	89 435	1,66
21. Instalace plynu	0,50	27 949	27 949	0,52
22. Kanalizace	2,90	162 101	162 101	3,02
23. Vybavení kuchyně	0,50	27 949	27 949	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,00	279 485	279 485	5,20
25. Záchod	0,40	22 359	22 359	0,42
26. Ostatní	3,00	167 691	0	0,00
Upravená reprodukční cena			5 371 702 Kč	
Množství			558,97 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			9 610 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	83
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	166
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	558,97
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 610
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 610
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 371 702
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	69
Opotřeбенí	%	60,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 148 681</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. vedlejší stavby, venkovní úpravy

vedlejší původní stavba po pravé straně RD sloužící jako sklady, minimální venkovní úpravy a přípojky inženýrských sítí.

### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	2 148 680,80
Procento příslušenství	%	20,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>429 736,16</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	165,62 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	558,97 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	82,81 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	1 181,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD Ženklava</b>
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 280 m <sup>2</sup> , pozemek 1210 m <sup>2</sup> Ženklava 7 770 000,- Kčk prodeji rodinný dům v obci nedaleko města Kopřivnice. Dům je

celý podsklepen, v 1 NP je kuchyně, pokoj, WC, v 2NP jsou čtyři pokoje, WC, koupelna, ve 3 NP je pokoj a půda. Vedle domu je dvougaráž s dílnou a hospodářskou místností, za domem je terasa s grilem a bazén.

**Pozemek:** 1 210,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 280,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 1,00

K3 Poloha - v horší poloze 0,95

K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu 0,80

K5 Celkový stav 0,80

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvl. 0,80



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
7 770 000	280,00	27 750	0,44	12 210

**Název:** RD Životice

**Popis:** Prodej rodinného domu 106 m<sup>2</sup>, pozemek 505 m<sup>2</sup>

Životice u Nového Jičína 2 509 000,- Kč

rodinný dům v klidné části obce Životice u Nového Jičína. Dům o dispozici 3 + 1 s garáží je v původním stavu a určen k rekonstrukci. Připojen je na elektřinu, plyn, vodovod a kanalizaci. Před cca 10 lety proběhla v domě výměna oken za plastová.

Na zahradě o rozloze přes 200 m<sup>2</sup> najdete kopanou studnu, 2 menší zděné skladovací prostory a pergolu s posezením. K domu náleží sklepní prostor o velikosti téměř 50 m<sup>2</sup>, rozdělený na tři menší sklady, a také klasický půdní prostor, kde se ukrývá samostatný pokoj.

**Pozemek:** 505,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 106,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 1,00

K3 Poloha - v podobné poloze 1,00

K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu 0,90

K5 Celkový stav 0,90

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvl. 0,80



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 509 000	106,00	23 670	0,64	15 149

**Název:** RD Bludovice

**Popis:** Prodej rodinného domu 74 m<sup>2</sup>, pozemek 636 m<sup>2</sup>

Nový Jičín - Bludovice 3 950 000,- Kč

Dům s užitnou plochou 74m<sup>2</sup> disponuje velikostí 2+1 s možností přestavby půdy na další pokoje a dále nabízí komoru, spíž, samostatnou koupelnu s WC, zastřešený vstup s posezením, garáž se sekčními vraty a venkovní kůlnu. V roce 2010 prošel dům rozsáhlou rekonstrukcí a to zejména všech rozvodů, podlah, fasády, střechy, oken i dveří. Taktéž se dělala izolace a podřezávka. Před jedním rokem byl pořízen nový plynový kotel a je na něj 5 let záruka. Vytápění plynem, obývací pokoj má krb. Voda je brána z obecního vodovodu, na zahradě je nevyužívaná studna. Kanalizace není, je zde žumpa.

**Pozemek:** 636,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 74,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 0,90

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 0,60

K5 Celkový stav 0,60

K6 Vliv pozemku 1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,80



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 950 000	74,00	53 378	0,29	15 480

Minimální jednotková porovnávací cena	12 210 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 280 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	15 480 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena 14 280 Kč/m<sup>2</sup>

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 165,62 m<sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota 2 365 054 Kč**

#### 4. Hodnota pozemků

##### 4.1. pozemky na LV 266

##### Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků zapsaných na LV 266 kolem 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>

Ostatní pozemky

**LV 944, LV 997, LV1079, LV1115**

pozemky podél místní komunikace směrem ke hřišti jsou součástí buď komunikace nebo okolního terénu. Pozemky v singulárním spoluvlastnictví ( koef. 0,7 ) . Jejich obvyklou cenu odhaduji na částku 100,- Kč/m<sup>2</sup> . V podílu pro Jaromíra Sopucha: **id. 1/7**  
celkem 1 246 m<sup>2</sup> x 100,- Kč/m<sup>2</sup> x 0,70 x 1/7 = 12 460,- Kč

## LV 301, LV 1043

pozemky ve stávajících zemědělsky obhospodařovaných lánech v singulárním spoluvlastnictví ( koef.0,7 částkách do 50,- Kč/m<sup>2</sup>

V podílu pro Jaromíra Sopucha: **id. 1/15**

celkem 8 602 m<sup>2</sup> x 50,- Kč/m<sup>2</sup> x 0,70 x 1/15 = 20 071,- Kč

## LV 301, LV 1137

pozemek ve stávajících zemědělsky obhospodařovaných lánech v částkách do 50,- Kč/m<sup>2</sup>

V podílu pro Jaromíra Sopucha: **id. 1/1**

celkem 496 m<sup>2</sup> x 50,- Kč/m<sup>2</sup> x 1/1 = 24 800,- Kč

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	85/1	252	1 500,00		378 000
zastavěná plocha a nádvoří	85/2	24	1 500,00		36 000
trvalý travní porost	393/1	905	1 500,00		1 357 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 181</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 771 500</b>

## 4.3. Výsledky analýzy dat

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům

2 148 681,- Kč

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavby, venkovní úpravy

429 736,- Kč

### 3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům

2 365 054,- Kč

### 4. Hodnota pozemků

4.1. pozemky na LV 266

1 771 500,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 365 054 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>4 349 917 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	1 771 500 Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>LV 266</b>	<b>2 400 000 Kč</b>
	<b>id.4/50</b>	<b>190 000 Kč</b>
	<b>ostatní LV</b>	<b>57 000 Kč</b>
slovy: Dva miliony čtyři sta tisíc Kč		

### **Silné stránky**

- dostatečně velké pozemky

### **Slabé stránky**

- nutnost kompletní rekonstrukce

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 266 v k.ú. Ženklava odhaduji na částku 2 400 000,- Kč. Ideální 4/50 potom na částku **190 000,- Kč**.

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na ostatních LV odhaduji na částku **57 000,- Kč**

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí zapsaných na LV 266 a dalších v k.ú. Ženklaava jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 266 v k.ú. Ženklaava odhaduji na částku 2 400 000,- Kč. Ideální 4/50 potom na částku **190 000,- Kč**.

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na ostatních LV odhaduji na částku **57 000,- Kč**

<b>Obvyklá cena</b>	<b>LV 266</b>	<b>2 400 000 Kč</b>
	<b>id.4/50</b>	<b>190 000 Kč</b>
	<b>ostatní LV</b>	<b>57 000 Kč</b>
slovy: Dva miliony čtyři sta tisíc Kč		

### 5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

## SEZNAM PŘÍLOH

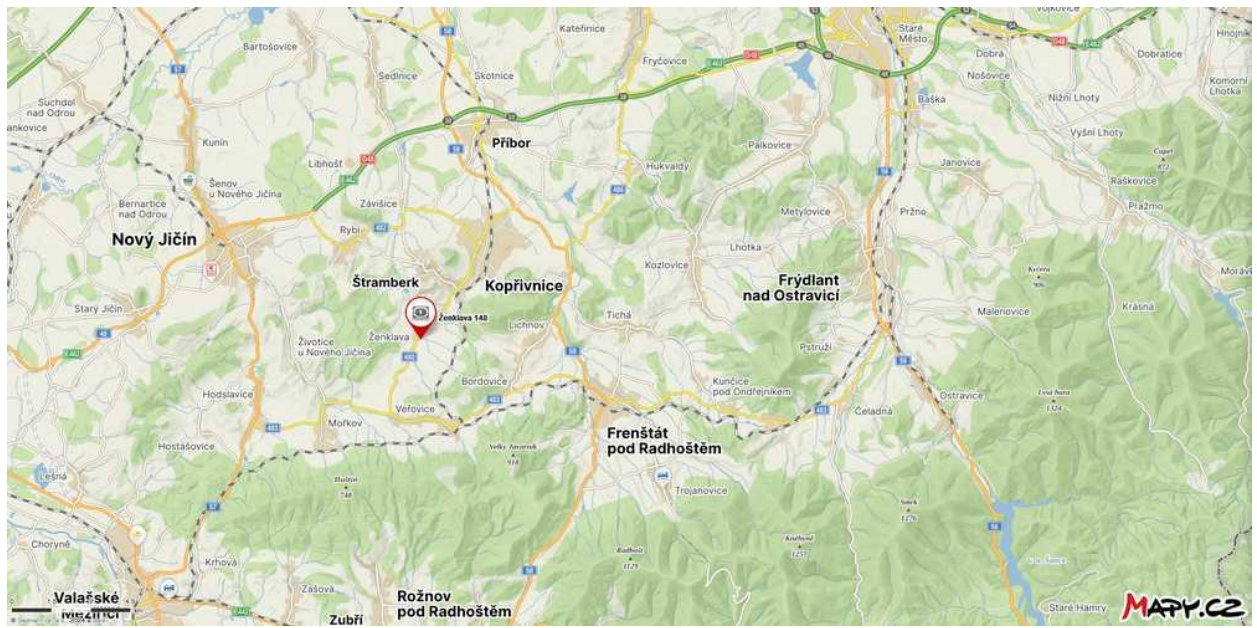
	počet stran A4 v příloze:
foto	2
situování, snímek z PM	8
výpis z LV	8



**lokalizace pozemků na ostatních LV**





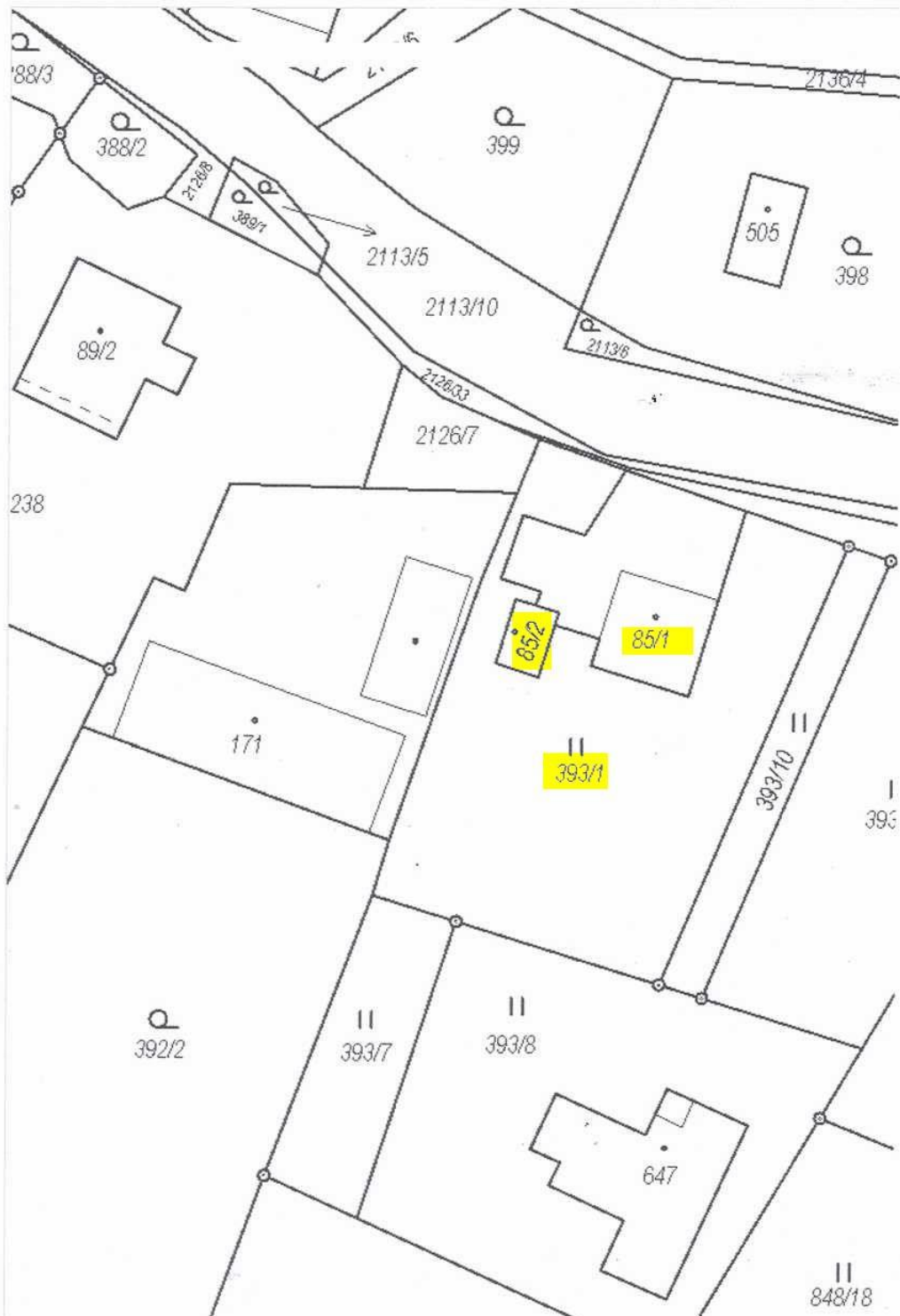


The image is a screenshot of the MAPY.CZ website. The main part of the screen shows a map of a residential area with a red pin marking a location labeled "Ženkla 148". A yellow road with a blue "400" sign is visible. The sidebar on the right contains the following information:

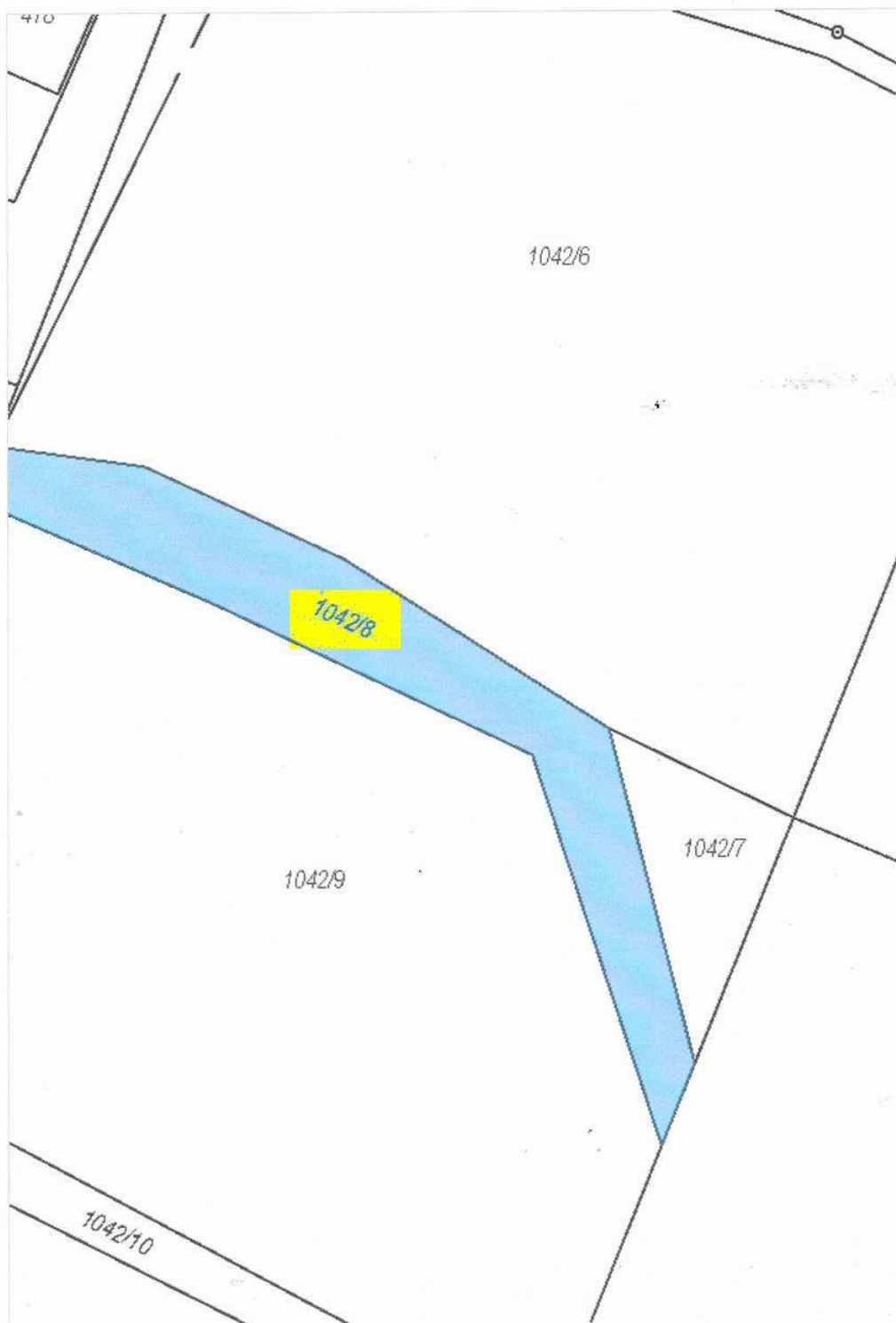
- Search bar: "Hledání" with a magnifying glass icon.
- Navigation: "Trasa" (Route) and "Moje mapy" (My maps).
- Location: "Ženkla 148" with a close button.
- Image: A small photograph of a house.
- Address: "Ženkla 148, 742 67 Ženkla, Česko".
- Actions: "Trasa" (Route), "Uložit" (Save), "Odešít" (Share), "Tipy na výlet" (Travel tips).
- Location services: "Přidat místo" (Add place), "Přidat svou firmu" (Add your company).
- Weather: "Počasí" (Weather) with a sun icon and "15°".
- Links: "Další odkazy:" (Further links) with "Informace o parcele v Katastru nemovitostí" (Information about the parcel in the Land Registry).
- GPS: "GPS" button.
- Footer: "MAPY.CZ" logo, "Návodů: Legenda: Mobil: Reklama: Podniky a školky: Problémy a připomínky: Přihlášení: Registrace".

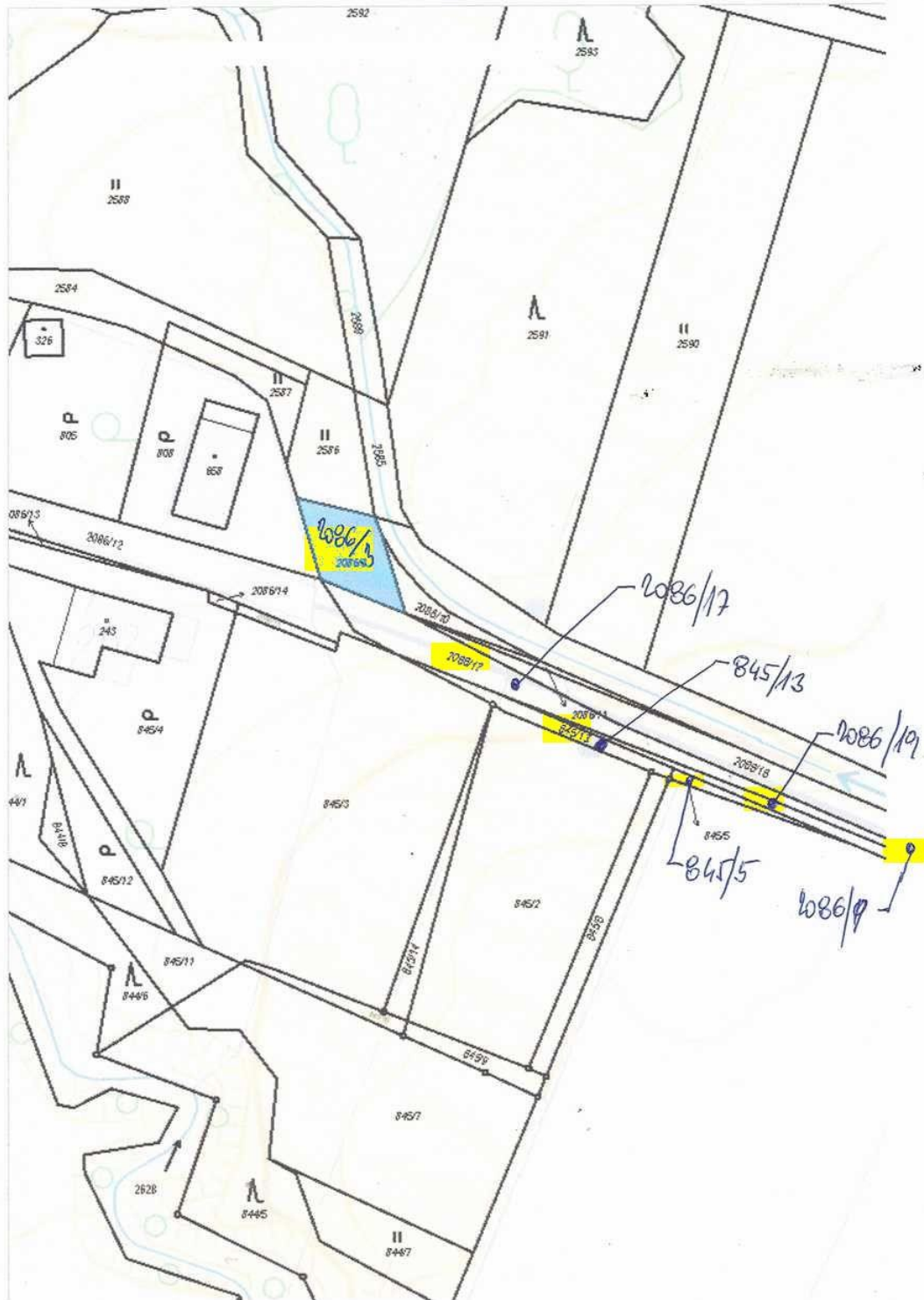


















VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2024 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: KSOS 12 INS 10893/2020 pro Pavlína Sglundová,  
JUDr.

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 568732 Ženklaava  
K.území: 796409 Ženklaava List vlastnictví: 1137  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Sopuch Jaromír, č.p. 243, 74267 Ženklaava	750716/5270	

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2768	496	trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

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

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

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

omy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Usnesení soudu o dědictví č.j. 15 D 162/2023-115 v Novém Jičíně ze dne 01.07.2024. Právní  
moc ke dni 17.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2024 13:51:45. Zápis  
proveden dne 29.08.2024.

Pro: Sopuch Jaromír, č.p. 243, 74267 Ženklaava

V-6188/2024-804

RČ/IČO: 750716/5270

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2768	72414	496

kud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

movitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
tastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

hotovil:

ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.10.2024 09:10:07

učení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
obní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2024 08:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: KSOS 12 INS 10893/2020 pro Pavlína Sglundová, JUDr.

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 568732 Ženklaва  
 at.území: 796409 Ženklaва List vlastnictví: 1043  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Benišová Šárka, Štramberská 430, 74258 Příbor	745727/5254	1/15
Bjaček Karel, č.p. 248, 74267 Ženklaва	570706/1371	1/15
Česká republika	00000001-001	1/15
Farma Kozlovice a.s., č.p. 47, 74275 Lichnov	43963315	1/15
JM Kahánek Čestmír a Kahánková Blanka, č.p. 257, 74267 Ženklaва	830820/4993	1/30
Kahánek Čestmír, č.p. 257, 74267 Ženklaва	845323/5241	
Kahánek Čestmír, č.p. 257, 74267 Ženklaва	830820/4993	1/30
Kovář Rudolf, č.p. 127, 74267 Ženklaва	150418	1/15
Melnar Emil, Vrchní cesta 128, 74266 Štramberk	080302	1/15
Mikšovská Pavlína, Družební 1001/3, 74221 Kopřivnice	685211/1695	1/225
Petrášová Ivana, Krátká 1103/4, 74221 Kopřivnice	555617/2006	1/15
Pospisil Rene, Jordánská 391, Kyje, 19800 Praha 9	700813/4969	1/60
Pospíšil Roman, Kozí Hory 29, 26203 Nový Knín	740712/4978	1/60
Pospíšilová Ivanka, Jordánská 391, Kyje, 19800 Praha 9	465617/450	1/60
Sidonová Alena, Pod Zahradami 1292/3, 74221 Kopřivnice	635605/1812	14/225
Sopuch Jaromír, č.p. 243, 74267 Ženklaва	750716/5270	1/15
Svobodová Dagmar, Družební 1002/5, 74221 Kopřivnice	415502/446	1/30
Škubal Jan Ing., Na Honech III 4928, 76005 Zlín	820824/4154	1/15
TJ Sokol v Ženklavě, adresa neznámá		1/15
Ulčáková Ludmila, č.p. 398, 73939 Lučina	535712/168	1/30
Vašenda František, č.p. 217, 74267 Ženklaва	140516	1/30
Vašenda Jiří, č.p. 217, 74267 Ženklaва	740521/5246	1/30
Zaoralová Jarmila, Nádražní 2685/64, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	636008/1838	1/60

*Příslušnost hospodařit s majetkem státu*

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 01312774 1/15

JM = společné jmění manželů

*Nemovitosti*

*Pozemky*

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1042/8	641	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

l 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 smluvní

k zajištění:

1. pohledávky na splacení jistiny úvěru vyplývající ze smlouvy č. 2022007466 ve výši 2.440.000 EUR

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.  
 strana 1





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2024 08:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: KSOS 12 INS 10893/2020 pro Pavlína Sglundová,  
 JUDr.

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 568732 Ženklava  
 t.území: 796409 Ženklava List vlastnictví: 1079  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bjaček Milan, č.p. 134, 74267 Ženklava	661201/2176	1/7
Dobrozemská Marie, č.p. 272, 74267 Ženklava	506202/032	1/7
Grosmanová Eva Ing. Bc., Malá strana 689, Butovice, 74213 Studénka	565918/0340	1/14
Hurtová Jana Ing., Nouzov 56, 28901 Chotěšice	645527/1394	1/7
Kostelníková Dagmar, Horky 100, 66461 Rebešovice	825308/4950	1/28
Obec Ženklava, č.p. 243, 74267 Ženklava	00600831	1/7
Petráš Kristián, č.p. 122, 74256 Sedlnice	910415/5478	1/28
Petráš Martin, č.p. 206, 74267 Ženklava	780813/4939	1/28
Sopuch Jaromír, č.p. 243, 74267 Ženklava	750716/5270	1/7
Šlesingerová Veronika, č.p. 42, 28002 Bálušice	805503/5010	1/28
JM Tlach Martin Mgr. a Tlachová Kateřina Mgr., Nádražní 1635/38, 74101 Nový Jičín	890705/7841	1/14
	875822/5707	

JM = společné jmění manželů

**Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2086/17	456	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
2086/19	275	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území

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

2 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

**Typ vztahu**

**o Zástavní právo smluvní**

k zajištění:

1. pohledávky na splacení jistiny úvěru vyplývající ze smlouvy č. 0099026515614 ve výši 560.000 Kč
2. budoucích pohledávek uvedených v čl. 1. zástavní smlouvy jako Dluhy A písm.b) vznikajících do 15.09.2050 do celkové výše 788.000 Kč
3. budoucích pohledávek uvedených v čl. 1. zástavní smlouvy jako Dluhy B vznikajících do 15.09.2050 do celkové výše 72.800 Kč, k id.1/14

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Tlach Martin Mgr. a Tlachová Kateřina Mgr., Nádražní  
1635/38, 74101 Nový Jičín, RČ/IČO: 890705/7841  
875822/5707

Parcela: 2086/17, Parcela: 2086/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. řeg.č. 10000780377 ze dne 19.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2020 08:45:24. Zápis proveden dne 17.09.2020; uloženo na prac. Nový Jičín

V-6457/2020-804

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.  
 strana 1





## **Odměna, náhrada nákladů**

Znalečné účtuji dokladem č. 6873.

## **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 6873-94/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 30.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.