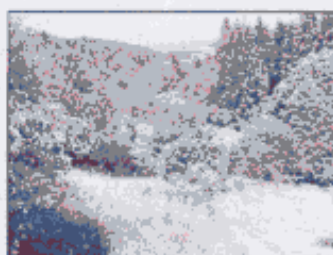


## Znalecký posudek

č. 4072/2014

o ceně nemovitosti – pozemek parc.č. 4980/8; k datu 10.7.2014 zapsán v katastru nemovitostí pro okres Zlín, obec a katastrální území Vizovice na listu vlastnictví č. 1101 pro vlastníka: *SJM Kmoníček Jindřich Ing. a Kmoníčková Alena, Obeciny XII 3637, 760 01 Zlín, r.č. 511018/014 a 515301/197*



Objednatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert, soudní exekutor  
Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny pro potřebu  
exekučního řízení sp.zn. 149 EX 539/11

Zhotovitel posudku:

**Ing. Zbyněk Domanský**, tel: 731 402 122  
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí  
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389  
**Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín**  
*z.domansky@gmail.com, www.doming.euweb.cz*

Datum místního šetření:

4.6.2014

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 4.6.2014

Ve Zlíně dne 10.7.2014

Tento posudek obsahuje celkem 6 stran (bez příloh) a předává se ve dvou vyhotoveních, archivní vyhotovení je uloženo u zhotovitele.

*Posudek řeší odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty). Nelze jej použít pro daňové účely, např. pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí. K tomu účelu slouží zjištění administrativní ceny.*

## 1 Nález

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku

*Podklady poskytnuté objednatelem posudku:*

- 1) Usnesení soudního exekutora JUDr. Iva Erbarta, sp.zn. 149 EX 539/11-94 ze dne 7.4.2014 o ustanovení soudního znalce k vypracování znaleckého posudku.
- 2) Údaje poskytnuté objednatelem posudku.

Nebyl poskytnut výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy. Zhotovitel posudku neodpovídá za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování posudku.

*Podklady zajištěné zhotovitelem posudku:*

- 3) Výsledky místního šetření ze dne 4.6.2014.
- 4) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
- 5) Informace z webových portálů mapy.cz, Google Maps, JDTM-ZK ad.
- 6) Územní plán Vizovice z data 5/2012, vydán 9.6.2012, právní účinky 22.6.2012.
- 7) Malý lexikon obcí ČR 2013, vydání ze dne 16.12.2013.
- 8) Údaje o aktuálních nabídkách realitních kanceláří.
- 9) Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2014/2.
- 10) Privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING 2-1670.
- 11) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 12) Vyhláška MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
- 13) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb. a zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb. a 344/2013 Sb.
- 14) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.
- 15) Komentář MF ČR k určení indexu polohy podle přílohy č. 3, tabulek č. 3 a 4.

### 1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

*Soubor nemovitostí:*

1. Pozemek

### 1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Město Vizovice leží 15 km východně od Zlína na silnici I. třídy č. 49. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2013 obec má celkem 4 691 obyvatel a je zde kompletní občanská vybavenost a technická infrastruktura.

Pozemek se nachází v malé rekreační osadě s chatami na jihozápadním okraji Vizovic.

## 1.4 Popis oceňovaného pozemku

### **Skutečný stav:**

Pozemek je svažitý, s prudkým spádem k severovýchodu. Jedná se o nezastavěnou proluku mezi ostatními rekreačními chatami. Přístup je po polozpevněné lesní a polní cestě. Pozemek je zatravněný a osázený mladými ovocnými stromky. Nejsou na něm stavby a stavební venkovní úpravy. Netvoří jednotný funkční celek s okolními rekreačními chatami. Svoji polohou, velikostí a tvarem je vhodný k využití jako stavební místo pro umístění novostavby rekreační chaty.

### **Katastr nemovitostí:**

parc.č.	výměra (m <sup>2</sup> )	druh pozemku podle KN	BPEJ	skutečné využití
4980/8	368	orná půda	64167	zahrada, sad
	<b>368</b>			

### **Územní plán:**

Pozemek je umístěný v zastavitelných plochách „RI – plochy rodinné rekreace“.

### **Cenová mapa stavebních pozemků:**

Obec nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

### **Omezení vlastnického práva:**

Podle katastru nemovitostí pozemek není zatížen omezeními vlastnického práva, které se neodstraní provedením exekuce (tj. typu věcných břemen, předkupních práv, insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, nedořešeného vztahu mezi pozemkem a stavbou apod.). Pravděpodobně není zatížen nevypověditelným nájemním vztahem.

Podle aktuálních zápisů v katastru nemovitosti je pozemek zatížen:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce - Ing. Kmoníček Jindřich
- Zástavní právo exekutorské
- Zástavní právo soudcovské
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

### **Specifické tržní charakteristiky:**

- Viz výše uvedený popis.

## 2 Posudek

### 2.1 Pozemek

#### 2.1.1 Použitá metoda ocenění

Pro zjišťování obvyklé ceny je teoreticky možné použít 3 základní metody oceňování – zjištění věcné hodnoty, zjištění výnosové hodnoty a porovnávací metodu, resp. jejich kombinace. Prakticky nej přesnější výsledky poskytují tzv. metoda váženého průměru a porovnávací metoda. Při použití kvalitní databáze srovnávacích objektů dostatečně

přesvědčivé výsledky poskytuje **porovnávací metoda**, která bude aplikována v případě tohoto ocenění.

### 2.1.2 Zjištění standardních jednotkových cen

Najít naprosto shodný nabízený nebo dokonce již prodaný objekt je obvykle vyloučeno. Každý případný srovnávací objekt se od oceňovaného liší, přičemž každá odlišnost má vliv na cenu. Proto je třeba obvykle zohlednit celý soubor podobných objektů a použít vhodnou metodiku, která by tyto odlišnosti co nejvíce eliminovala. Pro tento účel byly použity dostupné údaje z privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING (v evidenci celkem 1670 záznamů) a z centrální databáze Informačního systému pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2014/2 (v evidenci celkem 21658 záznamů), jehož autorem a správcem je REAiA consulting s.r.o. Kroměříž.

*Výběr z databází:*

- Stavební pozemky ve Zlínském kraji.
- Obchodní případy za poslední 4 roky.
- Prostudováno celkem 48 záznamů srovnávacích objektů.
- Vybráno 6 nejvhodnějších záznamů srovnávacích objektů.  
Záznamy č. 18331, 17390, 16783, 16782, 16781 a 16475.

Se znalostí existujících cenových map stavebních pozemků a po prostudování uvedených databází uskutečněných prodejů, aktuálních nabídek realitních kanceláří (záznamy archivovány) a údajů ve vlastním znaleckém archívu porovnáním lze u oceňovaných pozemků usuzovat na reálnou obchodovatelnou cenu na úrovni jednotkových cen takto:

### 2.1.3 Odhad obvyklé ceny

*Hodnocení pozemku pro účely ocenění:*

- Pozemek parc.č. 4980/8 – jedná se o zastavitelnou plochu (proluku mezi stávajícími rekreačními chatami), na níž lze realizovat výstavbu další rekreační chaty. Pozemek tedy nebude hodnocen podle bonity jako pouhá zemědělská půda, bude hodnocen jako stavební místo pro rekreační zástavbu. Lokalita je pro tento účel vhodná, využívaná, vybavená.

*Výměry:* Výměra pozemku byla uvedena v kapitole 1.4.

*Komentáře:*

- Stavební pozemky pro umístění rekreační chaty bývají obvyklým předmětem prodeje, i když ne příliš častým. Jejich kupní cena se odvíjí zejména od jejich vybavenosti a jejich konkrétní polohy (jedná se o vyhledávané území na okraji Vizovic).

*Jednotkové ceny:*

Zastavitelná plocha – svažité pozemek v malé rekreační osadě, ve vyhovující poloze:

- **Stavební pozemek – pro rekreační chatu**

JCP = 250,00 Kč/m<sup>2</sup>

$$CO = 368 * 250,00 = 92\ 000,- \text{ Kč}$$

**Korekce obvyklé ceny pozemku po započtení závad:**

Pozemek pravděpodobně není zatížen nevypověditelným nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva, které se neodstraní provedením exekuce (tj. typu věcných břemen, předkupních práv, insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, nedořešeného vztahu mezi pozemkem a stavbou apod.). K zapsaným zástavním právům a exekučním titulům se při tomto ocenění nepřihlíží. Výsledná cena nebude upravena dalšími přírůžkami či srážkami.

$$CO' = 92000 * 1,00 = 92\ 000,- \text{ Kč}$$

Obvyklá cena pozemku  
(po zaokrouhlení)  
činí

**92 000,- Kč**

**slovy: devadesátdvatisíce korun českých**

Ve Zlíně dne 10.7.2014



Ing. Zbyněk Domanský

**Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 1514/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.čís. 4072/2014 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 10.7.2014

Ing. Zbyněk Domanský

## Osvědčení zhotovitele:

*Tímto osvědčuji, že:*

1. Při zpracování tržního ocenění jsem se řídil příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a postupoval jsem v souladu s obvyklými základními principy a doporučenými oceňovacími standardy.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Při své činnosti jsem vycházel z níže uvedených předpokladů a neshledal jsem žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
3. V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění. Výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

### Obecné předpoklady a omezující podmínky:

Jako zhotovitel posudku jsem neprováděl žádné šetření a nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování tohoto posudku včetně informací o případné existenci závazků a omezení, o nichž se nelze přesvědčit ze zápisu v katastru nemovitostí. Předpokládám odpovědné vlastnictví a správu vlastnických práv tak, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné.

Toto ocenění jsem vypracoval podle aktuálních podmínek na trhu nemovitostí s ohledem na zadaný účel ocenění. Neodpovídám přitom za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku objednateli.

Za běžných podmínek lze stanovenou obvyklou cenu akceptovat do půl roku od data zpracování (v souladu např. se zákonem o veřejných dražbách). Později je nutné ocenění verifikovat s ohledem na aktuální vývoj segmentu trhu nemovitostí. Posudek je možné použít pouze k účelu, k němuž byl vypracován.

### **© Copyright:**

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla.

Přílohy: bez příloh

Ověrovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 62601731-49731-140716155935 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 6 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: Ivo Erbert

Vystavil: Erbert Ivo, JUDr. - soudní exekutor

V Praze dne 16.07.2014



62601731-49731-140716155935