

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 043296/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcí - pozemku p.č. 705, 706/2, 710/1, 710/2, 755/5, 755/6, 755/141, zapsaných na LV číslo 91
katastrální území Rajnochovice, obec Rajnochovice, okres Kroměříž

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171, DS: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5928/2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446
Zenklova 2530/23
180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 653/24-153

Počet stran: 34 z toho 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.05.2025

Vyhotoveno: V Hranicích 10.06.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcí - pozemku p.č. 705, 706/2, 710/1, 710/2, 755/5, 755/6, 755/141, zapsaných na LV číslo 91 katastrální území Rajnochovice, obec Rajnochovice, okres Kroměříž

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.05.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 08.11.2024, LV číslo 91, k.ú. Rajnochovice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z www.czuk.cz
- informace z územního plánu obce
- informace z realitních serverů
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je**

provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou 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 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.”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 tísní. 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.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Rajnochovice, k.ú. Rajnochovice
Adresa nemovité věci: Rajnochovice, 767 01 Kroměříž

Vlastnické a evidenční údaje

Msc. Dominik Flídr, Kafkova 1432/47, 160 00 Praha 6, LV: 91, podíl: 1 / 2
Ing. Viktor Foukal, Na dračkách 476/48, 162 00 Praha 6, LV: 91, podíl: 1 / 2

Omezení vlastnického práva

Typ

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Ing. Foukal Viktor

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, pozemky, se nachází v lokalitě Paseky, v blízkosti rekreačních objektů - viz přiložená mapka.

Pozemky p.č. 705, 706/2, 710/1 jsou svažité, užívané jako louky. Na pozemcích se nenacházejí trvalé porosty. Pozemky jsou podle územního plánu využitelné jako Z - plochy zemědělské. V posudku označeno jako část A.

Pozemky p.č. 710/2 a část pozemku p.č. 755/5 o výměře cca 35 m², jsou užívané jako nezpevněné komunikace. Pozemky jsou podle územního plánu využitelné jako DS - plochy pro silniční dopravu. V posudku označeno jako část B.

Pozemky p.č. 755/5 o výměře cca 1246 m² a p.č. 755/6 o výměře cca 509 m² jsou svažité, užívané jako krajinná zeleň. Na pozemcích se nacházejí bezcenné trvalé porosty. Pozemky jsou podle územního plánu využitelné jako K - plochy krajinné zeleně. V posudku označeno jako část A.

Pozemky p.č. 755/5 o výměře cca 123 m² a p.č. 755/141 je mírně svažité. Na pozemcích se nacházejí bezcenné trvalé porosty. Pozemky jsou podle územního plánu využitelné jako RI - plochy rodinné rekreace. V posudku označeno jako část C.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Povinný byl informován o prohlídce se žádostí o poskytnutí součinnosti, avšak neposkytl znalci součinnost - viz příloha.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Část A

1. Pozemky podíl 1/2

Část B

1. Pozemky podíl 1/2

Část C

1. Pozemky podíl 1/2

Obsah ocenění na tržních principech

Část A

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky podíl 1/2

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/2

Část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky podíl 1/2
Adresa předmětu ocenění:	Rajnochovice 767 01 Kroměříž
LV:	91
Kraj:	Zlínský
Okres:	Kroměříž
Obec:	Rajnochovice
Katastrální území:	Rajnochovice
Počet obyvatel:	558
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 130,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,90
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku	II	0,98

dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 747,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 370/2024 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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,748$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,990$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,867}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,649}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,858}$$

Část A

1. Pozemky podíl 1/2

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. – sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	705	83521	95	4,36	20,00	5,23	496,85
trvalý travní porost	705	83551	193	2,48	20,00	2,98	575,14
trvalý travní porost	706/2	83551	7 183	2,48	20,00	2,98	21 405,34
trvalý travní porost	710/1	83551	1 740	2,48	20,00	2,98	5 185,20
trvalý travní porost	710/1	83541	2 949	2,86	20,00	3,43	10 115,07
trvalý travní porost	755/5	83541	11	2,86	20,00	3,43	37,73
trvalý travní porost	755/5	83551	1 235	2,48	20,00	2,98	3 680,30
ostatní plocha	755/6		509	2,71	20,00	3,25	1 654,25

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 13 915 m² **43 149,88**

Pozemky podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **43 149,88 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Pozemky podíl 1/2 - cena zjištěná celkem = **21 574,94 Kč**

Část B

1. Pozemky podíl 1/2

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II – V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II – Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,201$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena	Koeficienty	Upr. cena
-----------	------------	-------------	-----------

	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	747,-	0,201	1,000
			150,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	710/2	687	150,15	103 153,05
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	755/5	35	150,15	5 255,25
Ostatní stavební pozemky - celkem				722	108 408,30
Pozemky podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	108 408,30 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

Pozemky podíl 1/2 - cena zjištěná celkem = **54 204,15 Kč**

Část C

1. Pozemky podíl 1/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,867$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,990 * 0,867 = 0,850$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)		747,-	0,850	0,300	190,49
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]

§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	755/6	123	190,49	23 430,27
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	755/141	44	190,49	8 381,56
Stavební pozemky - celkem			167		31 811,83
Pozemky podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	31 811,83 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemky podíl 1/2 - cena zjištěná celkem				=	15 905,92 Kč

Tržní ocenění majetku

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/2

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že při použití nabídkové ceny tato cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, inženýrské sítě) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci dopravní obslužnosti vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje intenzitu využití oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje vliv vybavenosti oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K8 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek
Lokalita:	Hošťálková
Popis:	podání:

24.4.2025

cena:

13 680 Kč

Kupní sml.:

V-1464/2025-810 (LISTINY)

Listina ID:

90451254010

LV: 10001 k.ú.: 646059

	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	3859/13 (orná půda), kú: Hošťálková	456 m2	30	13	
680					

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	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 -	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
13 680	456	30,00	1,00	30,00

Název: Pozemek

Lokalita: Hošťálková

Popis: podání:

2.4.2025

cena:

406 840 Kč

Kupní sml.:

V-1130/2025-810 (LISTINY)

Listina ID:

90015738010

LV: 1459 k.ú.: 646059

	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	2932 (orná půda), kú: Hošťálková	14 530 m2	28	406	
840					

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	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 -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
406 840	14 530	28,00	1,00	28,00

Název: Pozemek Lokalita: Hošťálková Popis: podání: 6.10.2023 cena: 29 550 Kč Kupní sml.: V-3388/2023-810 (LISTINY) Listina ID: 81076838010 LV: 1459 k.ú.: 646059				
PARCELA: 550	Plocha 3325 (orná půda), kú: Hošťálková	Cena/m2 985 m2	Cena 30	29
Koeficienty: redukce pramene ceny - 1,00 velikost pozemku - 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 - 1,00				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
29 550	985	30,00	1,00	30,00

Minimální jednotková porovnávací cena	28,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29,33 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	705	95	29,33		2 786
trvalý travní porost	705	193	29,33		5 661
trvalý travní porost	706/2	7 183	29,33		210 677
trvalý travní porost	710/1	1 740	29,33		51 034
trvalý travní porost	710/1	2 949	29,33		86 494
trvalý travní porost	755/5	11	29,33		323
trvalý travní porost	755/5	1 235	29,33		36 223
ostatní plocha	755/6	509	29,33		14 929
Vlastnický podíl			*	1 / 2	

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/2

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že při použití nabídkové ceny tato cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srazka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, inženýrské sítě) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci dopravní obslužnosti vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje intenzitu využití oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje vliv vybavenosti oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K8 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky
Lokalita:	Hošťálková
Popis:	podání: 14.7.2023 cena: 1 399 320 Kč Kupní sml.: V-2380/2023-810 (LISTINY) Listina ID: 79347207010 LV: 10001 k.ú.: 646059

	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	2063 (orná půda), kú: Hošťálková	2 421 m2	218	528	
841					
PARCELA:	2088 (orná půda), kú: Hošťálková	3 985 m2	218	870	
479					
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			0,95		
intenzita využití poz. -			0,90		
vybavenost pozemku -			0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
1 399 320	6 406	218,44	0,73	159,46	

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Podhradní Lhota				
Popis:	podání:				
	16.3.2023				
	cena:				
	1 146 000 Kč				
	Kupní sml.:				
	V-545/2023-740 (LISTINY)				
	Listina ID:				
	77385981010				
	LV: 526 k.ú.: 723797				
	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	587/11 (orná půda), kú: Podhradní Lhota	1 146 m2	1		
000 1 146 000					
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			0,45		
intenzita využití poz. -			0,45		
vybavenost pozemku -			0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
1 146 000	1 146	1 000,00	0,16	160,00	

Název:	Pozemek
Lokalita:	Komárno

Popis: podání:
23.8.2023
cena:
420 000 Kč
Kupní sml.:
V-1872/2023-740 (LISTINY)
Listina ID:
79935297010
LV: 308 k.ú.: 668621

	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	543/2 (orná půda), kú: Komárno	511 m2	822	420
000				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,50
intenzita využití poz. -	0,50
vybavenost pozemku -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
420 000	511	821,92	0,19	156,16

Minimální jednotková porovnávací cena	156,16 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	158,54 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	160,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	710/2	687	158,54		108 917
ostatní plocha	755/5	35	158,54		5 549
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		722	Hodnota pozemků celkem		57 233

Část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/2

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že při použití nabídkové ceny tato cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, inženýrské sítě) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci dopravní obslužnosti vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje intenzitu využití oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje vliv vybavenosti oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K8 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky				
Lokalita:	Hošťálková				
Popis:	podání: 14.7.2023 cena: 1 399 320 Kč Kupní sml.: V-2380/2023-810 (LISTINY) Listina ID: 79347207010 LV: 10001 k.ú.: 646059				
		Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	2063 (orná půda), kú: Hošťálková	2 421 m2	218	528	
841					
PARCELA:	2088 (orná půda), kú: Hošťálková	3 985 m2	218	870	
479					
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			0,95		
intenzita využití poz. -			0,95		

vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 399 320	6 406	218,44	0,90	196,60

Název:	Pozemek																		
Lokalita:	Podhradní Lhota																		
Popis:	podání: 16.3.2023 cena: 1 146 000 Kč Kupní sml.: V-545/2023-740 (LISTINY) Listina ID: 77385981010 LV: 526 k.ú.: 723797																		
	<table><tr><td></td><td>Plocha</td><td>Cena/m2</td><td>Cena</td><td></td><td></td></tr><tr><td>PARCELA:</td><td>587/11 (orná půda), kú: Podhradní Lhota</td><td>1 146 m2</td><td>1</td><td></td><td></td></tr><tr><td>000</td><td>1 146 000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		Plocha	Cena/m2	Cena			PARCELA:	587/11 (orná půda), kú: Podhradní Lhota	1 146 m2	1			000	1 146 000				
	Plocha	Cena/m2	Cena																
PARCELA:	587/11 (orná půda), kú: Podhradní Lhota	1 146 m2	1																
000	1 146 000																		
Koeficienty:																			
redukce pramene ceny -	1,00																		
velikost pozemku -	1,00																		
poloha pozemku -	1,00																		
dopravní dostupnost -	1,00																		
možnost zastavění poz. -	0,50																		
intenzita využití poz. -	0,50																		
vybavenost pozemku -	0,90																		
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90																		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.															
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]															
1 146 000	1 146	1 000,00	0,20	200,00															

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Komárno				
Popis:	podání: 23.8.2023 cena: 420 000 Kč Kupní sml.: V-1872/2023-740 (LISTINY) Listina ID: 79935297010 LV: 308 k.ú.: 668621				
		Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	543/2 (orná půda), kú: Komárno	511 m2	822	420	
000					

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,50
intenzita využití poz. -	0,70
vybavenost pozemku -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
420 000	511	821,92	0,27	221,92

Minimální jednotková porovnávací cena	196,60 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	206,17 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	221,92 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	755/6	123	206,17		25 359
ostatní plocha	755/141	44	206,17		9 071
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		167	Hodnota pozemků celkem		17 215

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Část A

1. Pozemky podíl 1/2 21 574,90 Kč

Část A - celkem: **21 574,90 Kč**

Část B

1. Pozemky podíl 1/2 54 204,20 Kč

Část B - celkem: **54 204,20 Kč**

Část C

1. Pozemky podíl 1/2 15 905,90 Kč

Část C - celkem: **15 905,90 Kč**

Cena zjištěná - celkem: 91 685,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 91 690,- Kč

slovy: Devadesát jedna tisíc šest set devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

91 680 Kč

slovy: Devadesát jedna tisíc šest set osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/2 204 063,50 Kč

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/2 57 233,- Kč

Část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/2 17 215,- Kč

Hodnota pozemku

278 510 Kč

Obvyklá cena

278 510 Kč

slovy: Dvě stě sedmdesát osm tisíc pět set deset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcí - pozemku p.č. 705, 706/2, 710/1, 710/2, 755/5, 755/6, 755/141, zapsaných na LV číslo 91
katastrální území Rajnochovice, obec Rajnochovice, okres Kroměříž

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V

případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

Obvyklá cena

278 510 Kč

slovy: Dvě stě sedmdesát osm tisíc pět set deset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení prohlídky	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5928/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 043296/2025.

V Hranicích 10.06.2025

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 043296/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení prohlídky	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2024 10:51:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 653/24 pro JUDr. Jan Fendrych soudní exekutor

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588920 Rajnochovice

at.území: 739006 Rajnochovice

List vlastnictví: 91

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Flidr Dominik Msc., Kafkova 1432/47, Dejvice, 16000 Praha 6		1/2
Foukal Viktor Ing., Na dračkách 476/48, Veleslavín, 16200 Praha 6		1/2

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
705	288	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
706/2	7183	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
710/1	4689	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
710/2	687	ostatní plocha	ostatní komunikace	
755/5	1281	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
755/6	632	ostatní plocha	jiná plocha	
755/141	44	ostatní plocha	jiná plocha	

I 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 pohledávky:

Existující, Veškeré dluhy zástavního dlužníka vůči zástavnímu věřiteli z dohody o uznání i a uhrazení dluhu uzavřené smluvními stranami spočívající v povinnosti zástavního dlužníka uhradit zástavnímu věřiteli dluh v celkové výši 32.866.246,58 Kč, když právním důvodem tohoto dluhu je povinnost zástavního dlužníka vrátit zástavnímu věřiteli peněžitě prostředky poskytnutému zástavním věřitelem jako úvěry a zápůjčka, a to včetně veškerého příslušenství, zejména smluvního úroku a zákonného úroku z prodlení tohoto dluhu.

Budoucí určená individuálně, Veškeré další dluhy související s dohodou o uznání a uhrazení dluhu uzavřené smluvními stranami (dále jen „Dohoda“) či touto Dohodou založené, i veškeré dluhy založené zástavní smlouvou, které budou vznikat v budoucnu do dvaceti let od data uzavření Dohody a/nebo zástavní smlouvy, a jejich veškerého příslušenství, a to dluhy peněžitě či nepeněžitě, podmíněné či nepodmíněné včetně dluhů z titulu povinnosti k úhradě smluvní pokuty sjednané Dohodou k úhradě náhradě škody anebo jiné újmy či dluhy vzniklé v důsledku odstoupení od Dohody a/nebo zástavní smlouvy, jakož i dluhy vzniklé z titulu bezdůvodného obohacení v případě, že Dohoda bude shledána neplatnou, neúčinnou nebo nevymahatelnou, a/nebo od ní bude odstoupeno, jakož i veškeré příslušenství těchto dluhů, a to vše až do celkové výše 65.732.000 Kč.

-ke spoluvlastnickému podílu id.1/2

Oprávnění pro

Pavel Petr Mgr. Ing. Orelská 589/6, Vršovice, 10100

Praha 10, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2024 10:51:00

Typ vztahu

Foukal Viktor Ing., Na dračkách 476/48, Veleslavin,
16200 Praha 6, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 705, Parcela: 706/2, Parcela: 710/1, Parcela: 710/2, Parcela: 755/141,
Parcela: 755/5, Parcela: 755/6

V-3582/2024-708

- Zákaz zcizení a zatížení

- dle zástavní smlouvy
- ke spoluvlastnickému podílu id.1/2

Oprávnění pro

Pavel Petr Mgr. Ing., Orelská 589/6, Vršovice, 10100
Praha 10, RČ/IČO: [REDACTED]

Foukal Viktor Ing., Na dračkách 476/48, Veleslavin,
16200 Praha 6, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 705, Parcela: 706/2, Parcela: 710/1, Parcela: 710/2, Parcela: 755/141,
Parcela: 755/5, Parcela: 755/6

V-3582/2024-708

Pořadí k 09.08.2024 12:10

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

a výměr dle neměřického záznamu č. 1401 - sloučení parcely p.č. 709 do parcely p.č. 710/1

Povinnost k

Parcela: 710/1

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

Smlouva kupní ze dne 25.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2016 15:37:08.
Zápis proveden dne 26.05.2016.

V-1248/2016-740

Pro: Foukal Viktor Ing., Na dračkách 476/48, Veleslavín, 16200
Praha 6
Flídr Dominik Msc., Kafkova 1432/47, Dejvice, 16000 Praha 6

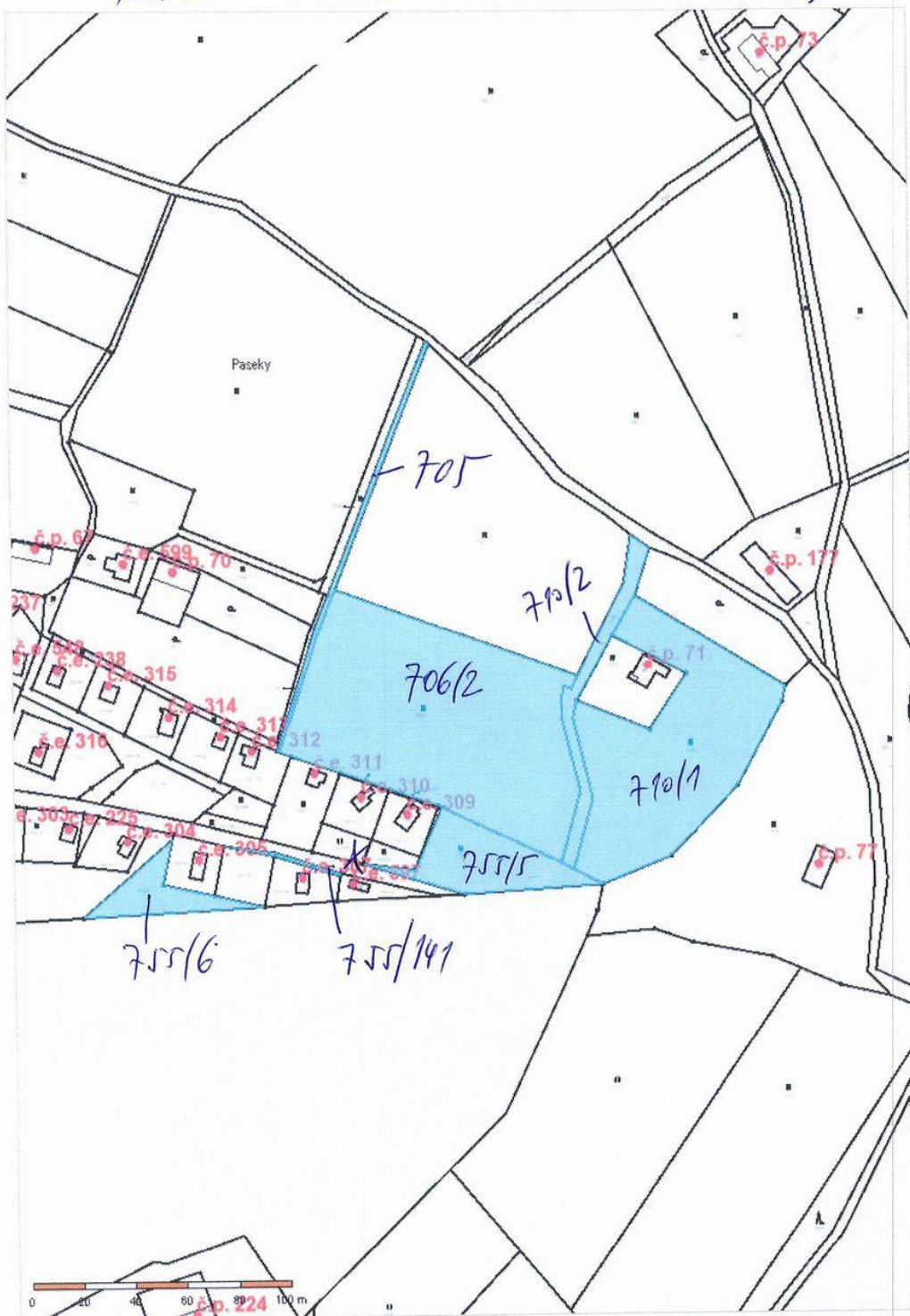
RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

strana 2

RAJNOCHOVICE

LV 97



GPS 49.439996, 17.82723

BH			plochy hromadného bydlení
SO.3	SO.3		plochy smíšené obytné vesnické
O	O		plochy občanského vybavení
OH			veřejná pohřebiště a související služby
OS	OS		plochy pro tělovýchovu a sport
R	R		plochy rekreace
RH			plochy hromadné rekreace
RI			plochy rodinné rekreace
RX			plochy specifické rekreace
V			plochy výroby a skladování
DS	DS		plochy pro silniční dopravu
	DX		plochy specifické dopravy
P*	P*		plochy veřejných prostranství
T*	T*		plochy technické infrastruktury
WT		WT	vodní plochy a toky
Z*			plochy sídelní zeleně
S*	S*		plochy smíšené nezastavěného území
K	K		plochy krajinné zeleně
P	P		plochy přírodní
Z			plochy zemědělské
L			plochy lesní



23.05.2025 / 13:04 / 708120
Česká pošta, s.p. IČ 47114983
POŠTA: 753 01 Hranice I
ODEŠÍLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1
DATUM PODÁNÍ: 23.05.2025
ID ČČK:

P.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT	SLUŽBY	DOBÍRKA	CENA SLUŽBY
			ADRESA ADRESÁTA	KÓD	UDANÁ CENA	SLEVA ZK
			KONTAKTY, POZNÁMKA	PLAT.SYMBOLY	VELIKOST/HMOT	K ÚHRADĚ
			ÚDAJE K DOBÍRCE			PLAC. V HOT.
1	EE302639369CZ	EMS	Foukal Viktor	UC,DE	0.00	159.00
		208	Na dračkách 476, 16200 Veleslavín		1000.00	0.00
					S/0.029	159.00
						159.00

753 01 Hranice I

1(1EMS)

23.05.2025 44733
2 50

Celkem:

1(1EMS)

Cena služby: 159.00Kč

Sleva ZK: 0.00Kč

K úhradě: 159.00Kč

Placeno v hotovosti: 159.00Kč

Celkem zásilek:1

5x DOPIS 0 OHLEDÁNÍ

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 653/24 ohledání nemovitostí
ID zprávy: 1529220735
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 23. 5. 2025 v 13:50:37

Adresát: Petr Krpec - Mgr. et Mgr. Petr Krpec, advokát, Rybná 678/9, Staré Město,
11000 Praha 1, CZ
ID schránky: mn5jpw4
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

Scan1.PDF (284,8 kB)

Události zprávy:

23. 5. 2025 v 13:50:37 EV0: Datová zpráva byla podána.
23. 5. 2025 v 13:50:37 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvzh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Pan
Ing. Viktor Foukal
Na dračkách 476/48
162 00 Praha 6 Veleslavín

Hranice dne 23.05.2025

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 653/24-153

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 91, k.ú. Rajnochovice.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ocenění výše uvedených nemovitých věcí.

Ohledání nemovitých věcí bude uskutečněno na místě samém bez Vaší účasti, jelikož se jedná o přístupné pozemky.

Žádám Vás o předložení nabývacích titulů a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňovaným nemovitým věcem a jejich příslušenství, zejména týkajících se věcného břemene, nájemního, pachtovního či předkupního práva, apod. Požadované materiály zašlete na email: zvzh@atlas.cz, do datové schránky nejpozději do 5 dnů od obdržení dopisu.

Děkuji.

S pozdravem

Digitálně
podepsal
Zdeněk Vašíček
Datum:
2025.05.23
11:32:22 +02'00'
Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

Oprávněný: Mgr. Ing. Petr Pavel, práv. zast. advokátem Mgr. et Mgr. Petr Krpec, IČ:
06082203, datovou schránkou