

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 043295/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 13/20 na nemovité věci - pozemku p.č. 688/15, zapsaného na LV číslo 4787 katastrální území Vážany u Kroměříže, obec Kroměříž, 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: 5926/2025

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

Číslo jednací: 132 EX 653/24-152

Počet stran: 25, 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. 13/20 na nemovité věci - pozemku p.č. 688/15, zapsaného na LV číslo 4787

katastrální území Vážany u Kroměříže, obec Kroměříž, 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 4787, k.ú. Vážany u Kroměříže
- 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 prodejkách 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 Kroměříž, k.ú. Vážany u Kroměříže
Adresa nemovité věci: Vážany u Kroměříže, 767 01 Kroměříž

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Viktor Foukal, Na dračkách 476/48, 162 00 Praha 6, LV: 4787, podíl: 13 / 20
Ing. Jiří Stančík, Vachova 3860/4, 767 01 Kroměříž, LV: 4787, podíl: 7 / 20

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení podle smlouvy ze dne 16.06.2018.

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

Oceňovaná nemovitá věc, pozemek, se nachází jižně od středu obce, v blízkosti silnice a železnice - viz přiložená mapka.

Jedná se o neoplocený, rovinatý pozemek, užívaný jako pole v honu. Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty. Přístup je z veřejné komunikace. Pozemek je podle územního plánu využitelný jako PZ - plochy zemědělské výroby.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku 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

1. Pozemek podíl 13/20

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno podíl 13/20

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek podíl 13/20

2. Věcná břemena

- 2.1. Věcné břemeno podíl 13/20

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:	Pozemek podíl 13/20
Adresa předmětu ocenění:	Vážany u Kroměříže

767 01 Kroměříž
 LV: 4787
 Kraj: Zlínský
 Okres: Kroměříž
 Obec: Kroměříž
 Katastrální území: Vážany u Kroměříže
 Počet obyvatel: 28 089

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.

1. Pozemek podíl 13/20

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. – vlastní území:	160,00%
Celková úprava ceny:	160,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	688/15	35900	9 593	10,08	160,00	26,21	251 432,53
orná půda	688/15	35800	5 841	13,29	160,00	34,55	201 806,55

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 15 434 m² **453 239,08**

Pozemek podíl 13/20 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 453 239,08 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 13 / 20

Pozemek podíl 13/20 - cena zjištěná celkem = 294 605,40 Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno podíl 13/20

Na pozemku vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení podle smlouvy ze dne 16.06.2018.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Věcné břemeno podíl 13/20 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 13 / 20

Hodnota věcného břemene činí

= 6 500,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek podíl 13/20

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:	Kotojedy Těšnovice
Popis:	podání: 26.4.2024 cena: 1 086 032 Kč Kupní sml.: V-1967/2024-708 (LISTINY) Listina ID: 84531979010

LV: 4356, 582 k.ú.: 675008

	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	89 (orná půda), kú: Kotojedy	9 580 m2	62	596 800	
PARCELA:	182 (orná půda), kú: Těšnovice	7 245 m2	62	451	
338					
PARCELA:	185/4 (travní porost), kú: Těšnovice	113 m2	335	37	
893					

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]
1 086 032	16 938	64,12	1,00	64,12

Název: Pozemek

Lokalita: Kroměříž

Popis: podání:
12.9.2024
cena:
16 118 Kč
Kupní sml.:
V-4069/2024-708 (LISTINY)
Listina ID:
86634880010
LV: 4852 k.ú.: 674834

	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	1385 (orná půda), kú: Kroměříž	921 m2	18	16	
118					

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]
16 118	921	17,50	1,00	17,50

Název: Pozemky					
Lokalita: Těčnovice Trávník					
Popis: podání:					
18.1.2024					
cena:					
273 480 Kč					
Kupní sml.:					
V-253/2024-708 (LISTINY)					
Listina ID:					
82839735010					
LV: 162, 425 k.ú.: 766798					
	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	260 (orná půda), kú: Těšnovice	7 843 m2	20	156	
871					
PARCELA:	470/44 (orná půda), kú: Trávník	5 830 m2	20	116	
609					
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]	
273 480	13 673	20,00	1,00	20,00	

Název: Pozemek					
Lokalita: Bílany					
Popis: podání:					
20.5.2024					
cena:					
1 075 918 Kč					
Kupní sml.:					
V-2293/2024-708 (LISTINY)					
Listina ID:					
84861186010					
LV: 209 k.ú.: 604038					
	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	1074/3 (orná půda), kú: Bílany	18 317 m2	59	1	
075 918					
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]
1 075 918	18 317	58,74	1,00	58,74

Minimální jednotková porovnávací cena	17,50 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40,09 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	64,12 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	688/15	15 434	40,09		618 749
Vlastnický podíl			*	13 / 20	
Celková výměra pozemků		15 434	Hodnota pozemků celkem		402 187

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno podíl 13/20

Na pozemku vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení podle smlouvy ze dne 16.06.2018.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Věcné břemeno podíl 13/20 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 13 / 20

Hodnota věcného břemene činí = **6 500,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek podíl 13/20	294 605,40 Kč
Ocenění - celkem:	294 605,40 Kč

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Věcné břemeno podíl 13/20 -6 500,- Kč

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem: **-6 500,- Kč**

Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem: 288 105,40 Kč

Cena zjištěná - celkem: 288 105,40 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 288 110,- Kč

slovy: Dvě stě osmdesát osm tisíc jedno sto deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	288 110 Kč
--	-------------------

slovy: Dvě stě osmdesát osm tisíc jedno sto deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek podíl 13/20 402 186,90 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno podíl 13/20 6 500,- Kč

Hodnota pozemku	402 190 Kč
------------------------	-------------------

Věcné břemeno	-6 500 Kč
----------------------	------------------

Obvyklá cena	395 690 Kč
---------------------	-------------------

slovy: Tři sta devadesát pět tisíc šest set devadesát 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 - srealty.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. 13/20 na nemovité věci - pozemku p.č. 688/15, zapsaného na LV číslo 4787
katastrální území Vážany u Kroměříže, obec Kroměříž, 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 mimo věcného břemene zřízení a provozování vedení podle smlouvy ze dne 16.06.2018.

Obvyklá cena	395 690 Kč
slovy: Tři sta devadesát pět tisíc šest set devadesát 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. 5926/2025.

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 043295/2025.

V Hranicích 10.06.2025

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 043295/2025

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

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2024 10:51:00

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

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588296 Kroměříž

území: 674991 Vážany u Kroměříže

List vlastnictví: 4787

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Foukal Viktor Ing., Na dračkách 476/48, Veleslavín, 16200 Praha 6		13/20
Stančík Jiří Ing., Vachova 3860/4, 76701 Kroměříž		7/20

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
688/15	15434	orná půda		zemědělský půdní fond

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

vp vztahu

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

- distribuční soustavy, věcné břemeno osobní služebnosti podle energetického zákona a smlouvy, v rozsahu geometrického plánu č. 693-930b/2017

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 688/15

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j.OT-014330038867/008 ze dne 16.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2018 12:38:28. Zápis proveden dne 19.07.2018.

V-3361/2018-708

Pořadí k 27.06.2018 12:38

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, Veškeré dluhy zástavního dlužníka vůči zástavnímu věřiteli z důhody o uznán í 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 peněžité či nepeněžité, podmíněné či nepodmíněné včetně dluhů z titulu povinnosti k úhradě smluvní pokuty sjednané Dohodou k úhradě náhrad 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 společnému podílu id.13/20

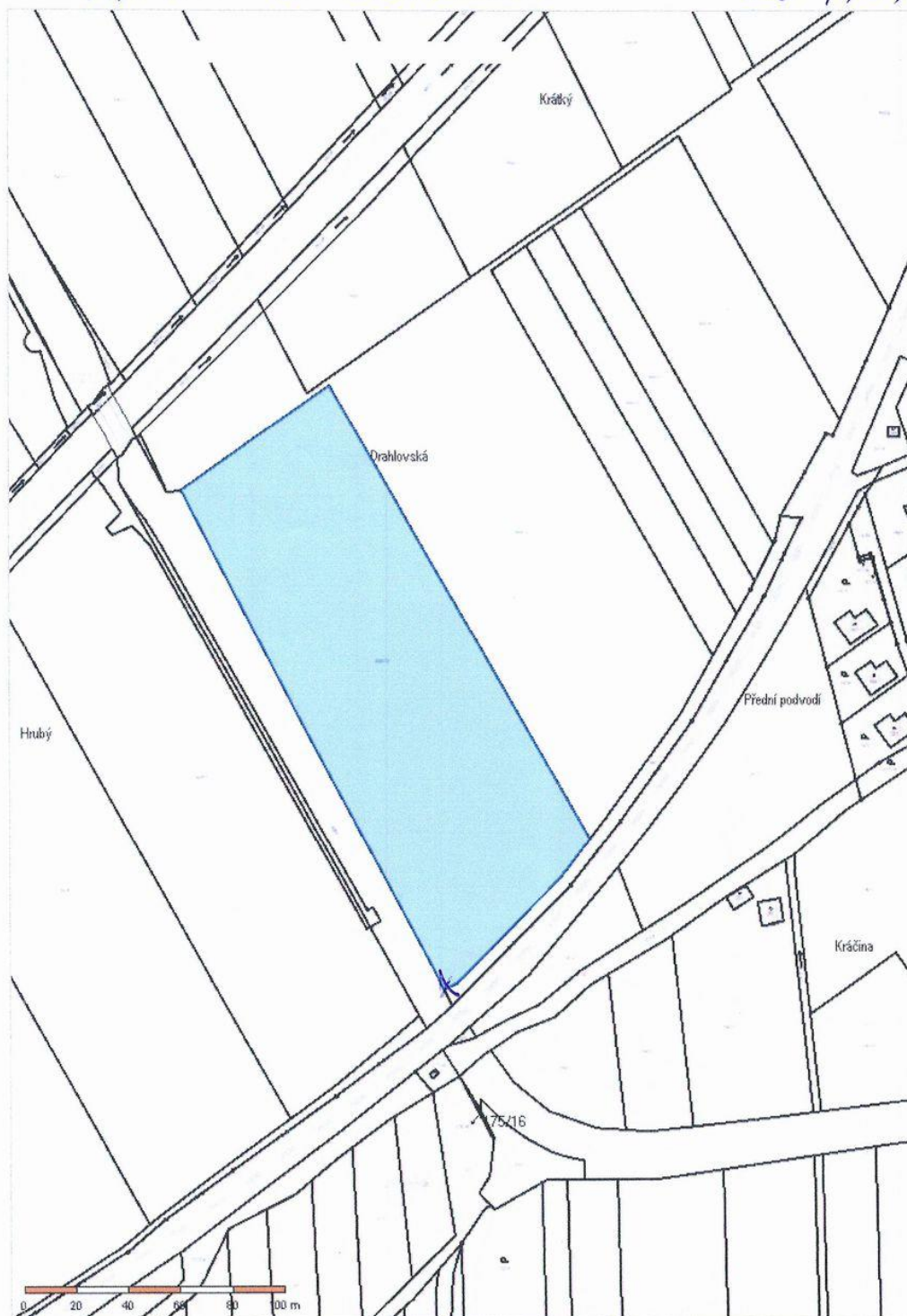
Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

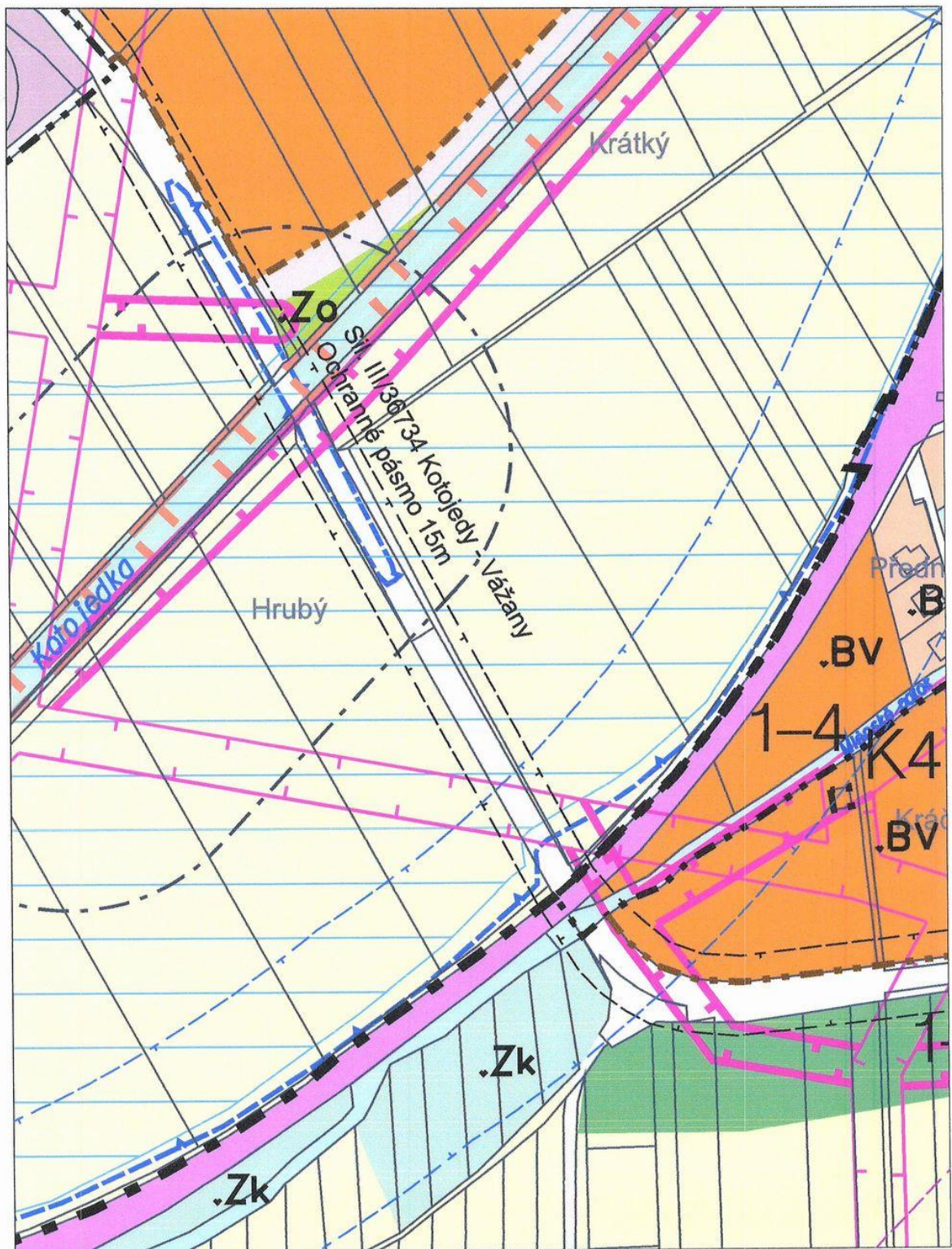
strana 1

VÁZANY U KROTEŘÍZE

LV 4787



GPS 49.27305, 17.39709



stav	návrh	
.BD	.BD	Plochy čistého bydlení v bytových domech
.BR	.BR	Plochy čistého bydlení v rodinných domech
.BO	.BO	Plochy všeobecného bydlení
.BV	.BV	Plochy venkovského bydlení
.SC	.SC	Smíšené plochy centrálního charakteru
.SO	.SO	Smíšené plochy obchodu a služeb
.SV	.SV	Smíšené plochy výroby a služeb
.PV	.PV	Plochy všeobecně výrobního charakteru
.PP	.PP	Plochy průmyslové výroby
.PZ	.PZ	Plochy zemědělské výroby
.RS	.RS	Plochy rekreace a sportu
.RI	.RI	Plochy individuální rekreace
.OV	.OV	Plochy veřejného občanského vybavení - obecně
.OK	.OK	Plochy občanského vybavení - kultura
.OZ	.OZ	Plochy občanského vybavení - zdravotnictví
.OL	.OL	Plochy občanského vybavení - školství
.OH	.OH	Plochy občanského vybavení - požární ochrana
.DO	.DO	Plochy pro dopravní vybavení
.DP	.DP	Plochy velkoplošných parkovišť
.DG	.DG	Plochy hromadných garáží
.TV	.TV	Plochy technického vybavení všeobecně



23.05.2025 / 13:04 / 708120

Česká pošta, s.p. IČ 47114983

POŠTA: 753 01 Hranice 1

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 1

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



Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

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: zvvh@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 653/24-152

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 4787, k.ú. Vážany u Kroměříže.

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: zvvh@atlas.cz, do datové schránky nejpozději do 5 dnů od obdržení dopisu.

Děkuji.

S pozdravem

**Zdeněk
Vašíček**

Digitálně podepsal
Zdeněk Vašíček
Datum: 2025.05.23
11:31:40 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

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