

# ZNALECKÝ POSUDEK

. 2547-20

O cen nemovitosti - pozemek parc. . 22 a parc. . 23 v k.ú. Karlín na Morav



**Objednavatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Brno-město, soudní exekutor Vít Novozámský  
Bratislavská 73  
60200 Brno-město

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti - Exekuce č.j. 056 EX 1080/19

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 06.02.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Ivan Koudelka, Ph.D.  
Úlehla 1000  
685 01 Buzovice  
telefon: 776 565 161  
e-mail: i.ko@atlas.cz

Počet stran: 12 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Buzovicích 5.2.2020

# **A. NÁLEZ**

## **1. Základní informace**

Název p edm tu ocen ní: Pozemek  
Adresa p edm tu ocen ní: Karlín 80  
696 14 Karlín  
LV: 149  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Hodonín  
Obec: Karlín  
Katastrální území: Karlín na Morav  
Po et obyvatel: 227

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 011,00 K /m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

| <b><u>Název koeficientu</u></b>  | <b><u>P<sub>i</sub></u></b> |
|--|-----------------------------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel   | V 0,50                      |
| O2. Hospodá sko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV 0,60                     |
| O3. Poloha obce: V ostatních p ípadech   | VI 0,80                     |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elekt ina, vodovod, kanalizace a plyn           | I 1,00                      |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železni ní zastávka, nebo autobusová zastávka          | III 0,90                    |
| O6. Ob ánská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) | V 0,85                      |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{186,00 K /m^2}$

## **2. Prohlídka a zam ení**

Prohlídka se zam ením byla provedena dne 06.02.2020 za p ítomnosti níže podepsaného znalce.

## **3. Vlastnické a eviden ní údaje**

Exekutorský ú ad Brno-m sto, soudní exekutor Vít Novozámský, Bratislavská 73, 60200  
Brno-m sto, podíl 1 / 1

## **4. Celkový popis nemovité v ci**

V dob místního šet ení byly pozemky bez nemovitostí. Pouze v ásti pozemku byla postavena op rná ze . Pro výstavbu bylo využito prv k ztraceného bedn na betonu. Zbytek pozemk je bez porost a bez nemovitostí.

## **5. Obsah znaleckého posudku**

1. Op rné zdi monolitické z prostého betonu
2. Pozemky

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými v cmi

| <b>Název znaku</b>  | <b>.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|---|----------|----------------------|
| 1. Situace na dílím trhu s nemovitými v cmi: Poptávka nižší než nabídka   | I        | -0,02                |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V        | 0,00                 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území   | II       | 0,00                 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu  | II       | 0,00                 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů   | II       | 0,00                 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav  | IV       | 1,00                 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV       | 0,90                 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech   | VII      | 0,80                 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná  | III      | 0,90                 |

V případech ocenění nemovitých v cmi vyjmenovaných ve této poznámce pod tabulkou č. 1 plochy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,635}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel v etn

| <b>Název znaku</b>   | <b>.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|--|----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku     | I        | 1,01                 |
| 2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I        | 0,03                 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce                            | I        | 0,01                 |

|   |     |      |
|---|-----|------|
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:<br>Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00 |
| 5. Obecná vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitosti v cí je dostupná obecná vybavenost obce                               | I   | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                      | VI  | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m v ulici, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                       | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití  | II  | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí  | II  | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost   | II  | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů  | II  | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,667}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,029}$$

### 1. Oporné zdi monolitické z prostého betonu

#### Zatížení pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.4. Oporné zdi monolitické z prostého betonu  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$$0,25 * 2,00 * 15,5 = 7,75 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

#### Ocenění

|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| Základní cena (dle příl. 17): [K /m <sup>3</sup> ]                 | = | 2 100,-            |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. 20 - dle významu obce):  | * | 0,8000             |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. 41 - dle SKP):   | * | 2,4370             |
| Základní cena upravená cena [K /m <sup>3</sup> ]                   | = | <b>4 094,16</b>    |
| <b>Plná cena:</b> 7,75 m <sup>3</sup> * 4 094,16 K /m <sup>3</sup> | = | <b>31 729,74 K</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 52 rok

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 2 / 52 = 3,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 3,8 % / 100) \* 0,962

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| Nákladová cena stavby $CS_N$                                    | = | <b>30 524,01 K</b> |
| Koeficient pp   | * | 1,029              |
| <b>Cena stavby CS</b>   | = | <b>31 409,21 K</b> |
| <b>Oporné zdi monolitické z prostého betonu - zjištěná cena</b> | = | <b>31 409,21 K</b> |

## 2. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,050$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku  |     | $P_i$ |
|--|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                              | II  | 0,00  |
| 2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 %<br>v etn - ostatní orientace | IV  | 0,00  |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                    | III | 0,00  |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a<br>ochranné pásmo                    | I   | 0,00  |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání  | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů  | II  | 0,00  |

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,050 = 1,029$**

**Stavební pozemek zastavěná plocha a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatídění  | Zákl. cena<br>[K /m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[K /m <sup>2</sup> ] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1   | 186,-                              | 1,029 |       | 191,39                            |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>íslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[K /m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[K ]      |
|---------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 22               | 573                         | 191,39                             | 109 666,47        |
| Stavební pozemek - celkem |                               |                  | 573                         |                                    | <b>109 666,47</b> |

### Zemělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - plocha . 5:

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

| Název                              | Parcelní<br>íslo | BPEJ  | Vým ra<br>[m2]     | JC<br>[K /m2] | Úprava<br>[%] | UC<br>[K /m2] | Cena<br>[K ]    |
|------------------------------------|------------------|-------|--------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| zahrada                            | 23               | 00610 | 610                | 11,73         | 20,00         | 14,08         | 8 588,80        |
| Zem d lský pozemek ocen ný dle § 6 |                  |       |                    |               |               |               |                 |
| Celkem:                            |                  |       | 610 m <sup>2</sup> |               |               |               | <b>8 588,80</b> |

**Pozemky - zjišt ná cena celkem = 118 255,27 K**

## **C. REKAPITULACE**

|   |              |
|---|--------------|
| 1. Oporné zdi monolitické z prostého betonu | 31 409,20 K  |
| 2. Pozemky                                  | 118 255,30 K |

**Výsledná cena - celkem:** **149 664,50 K**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **149 660,- K**

slovy: Jednosto ty icetdev ttisícšestsetšedesát K

V Buovicích 5.2.2020

Ing. Ivan Koudelka, Ph.D.  
Úlehla 1000  
685 01 Buovice  
telefon: 776 565 161  
e-mail: i.ko@atlas.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný krajským soudem v Brně dne 5.12.1989 pod pořadovým číslem 2680 - 1. Spr. 4366/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 2547-20 znaleckého deníku.

## **E. SEZNAM P ÍLOH**

po et stran A4 v p íloze:

---

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí | 1 |
| Kopie katastrální mapy       | 1 |
| Mapa oblasti                 | 1 |
| Fotodokumentace              | 1 |



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2019 15:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 56 EX 1080/19 pro JUDr. Vít Novozámský

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586242 Karlín

Kat.území: 663263 Karlín na Moravě

List vlastnictví: 149

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>RealityPozitivně s.r.o., č.p. 80, 69614 Karlín | 05720150      |       |

**B Nemovitosti****Pozemky**

| Parcela                                      | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|--|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| 22   | 573        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: Karlín, č.p. 80, rod.dům |            |                            |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 22             |            |                            |                |                       |
| 23   | 610        | zahrada                    |                | zemědělský půdní fond |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

**Typ vztahu****o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

k zajištění pohledávky:

Existující, k zajištění pohledávky v částce 147.854,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Okresní správa sociálního zabezpečení Hodonín, Národní třída 3200/38, 69501 Hodonín

Povinnost k

Parcela: 22, Parcela: 23

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Hodonín č.j.47006-220/8030/27.06.2019-002241/520/ZP/SP ze dne 06.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2019 07:13:00. Zápis proveden dne 29.11.2019.

V-8642/2019-706

Pořadí k 08.11.2019 07:13

D Poznámky a další obdobné údaje

**Typ vztahu****o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vít Novozámský, Exekutorský úřad Brno-město, Bratislavská 73, Brno 602 00

Povinnost k

RealityPozitivně s.r.o., č.p. 80, 69614 Karlín, RČ/IČO: 05720150

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 056 EX-1080/2019 -12 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 04.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2019 17:45:25. Zápis proveden dne 10.09.2019; uloženo na prac. Brno-město Z-12749/2019-702

**Související zápisy****Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

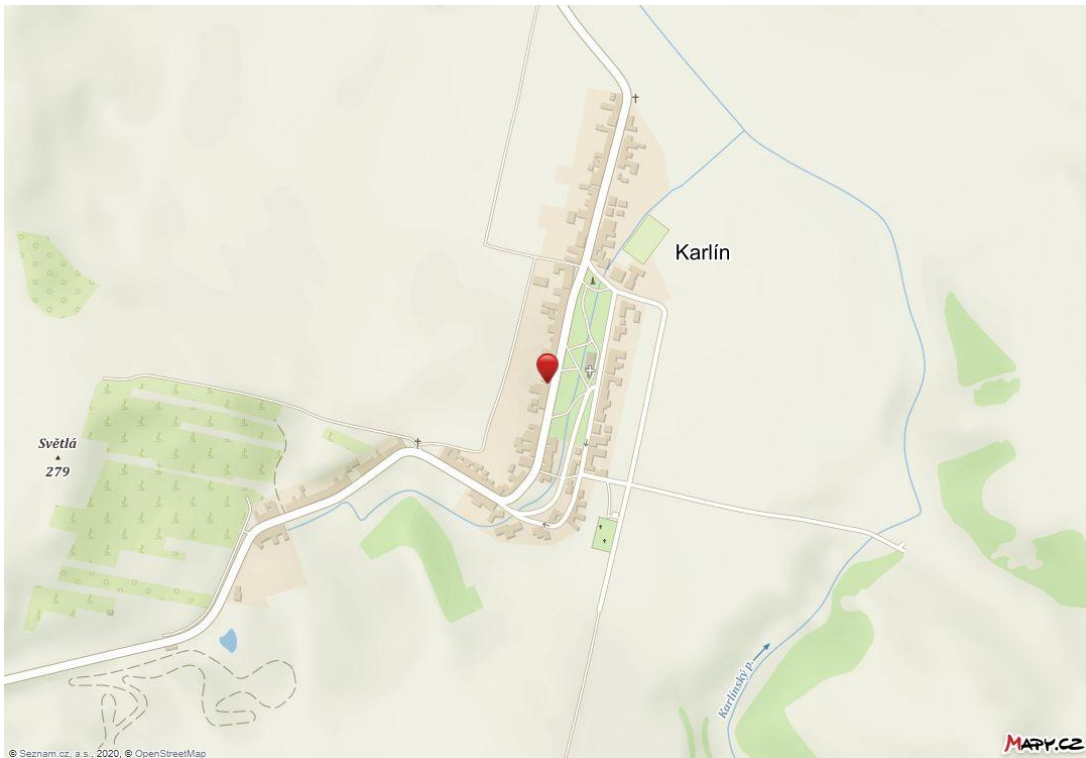
strana 1

Kopie katastrální mapy

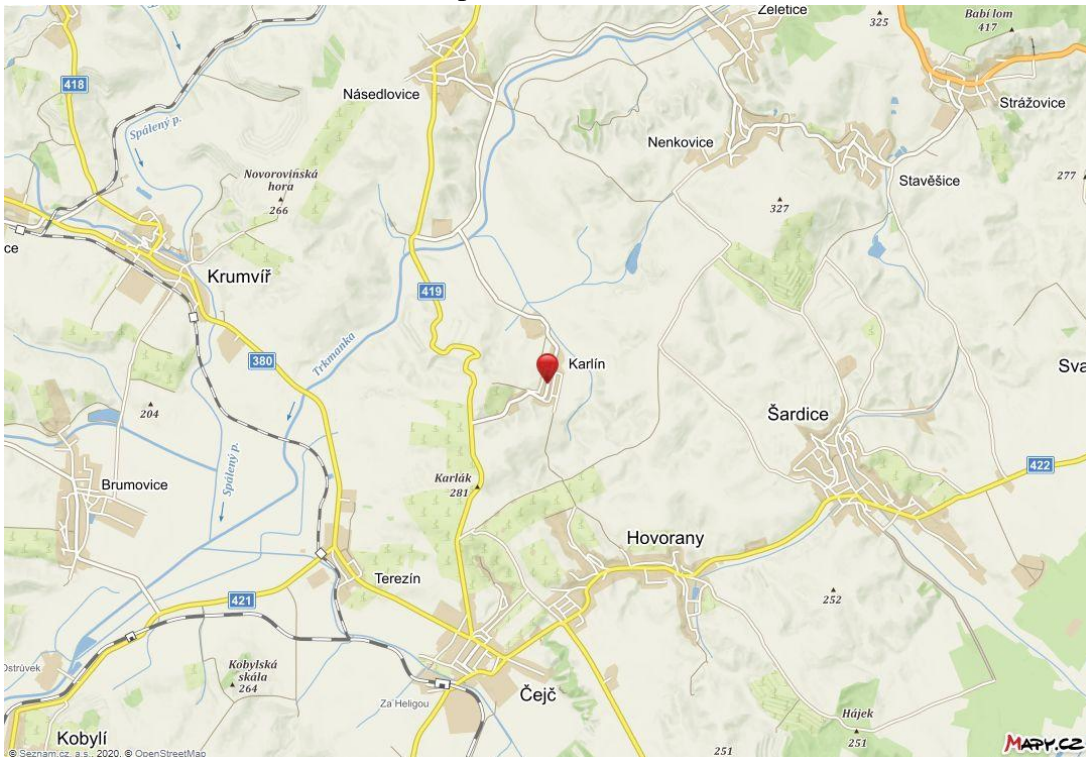




## Mapa oblasti



Pozemek p. . 22 v k.ú. . 663263



Pozemek p. . 22 v k.ú. . 663263

