

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 008710/2025

Zadavatel znaleckého posudku: Prokonzulta, a.s. dražební společnost, Křenová
299/26, 602 00 Brno

Číslo jednací:

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého
majetku pro účely dražby.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Zborovice, Zborovice, okres Kroměříž

**Sběr podkladů pro ocenění provedeno
na místě předmětu ocenění dne:** 06.02.2025

Zpracováno ke dni: 06.02.2025

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.02.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 312, 313 v obci Zborovice, okres Kroměříž, katastrální území Zborovice na listu vlastnictví č. 1202.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán, informace z obecního úřadu

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 312, 313
Adresa předmětu ocenění:	Zborovice, Zborovice, okres Kroměříž
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Kroměříž
Obec:	Zborovice
Katastrální území:	Zborovice
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 130,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{841,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 06.02.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kačena Martin, Masarykovo náměstí 144, 56401 Žamberk

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 312, 313 v obci Zborovice, okres Kroměříž, katastrální území Zborovice na listu vlastnictví č. 1202.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění jsou dva na sebe navazující pozemky parc. č. 312, zahrada o výměře 195 m² a parc. č. 313, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 189 m², celková výměra obou pozemků je 384 m². Předmětné pozemky jsou stavební, před rokem 2019 stál dle historických map z mapy.cz na pozemku řadový rodinný dům s vedlejší stavbou. V současnosti je pozemek nezastavěný.

Dle územního plánu je pozemek regulován jako SO.3 - plochy smíšené obytné vesnické. Na základě komunikace s vedením obce bylo zjištěno, že jsou předmětné pozemky zastavitelné řadovou zástavbou.

Přípojky inženýrských sítí nebyly na pozemku zaznamenány, vodovod, kanalizace i plynovod jsou dostupné v dosahu pozemku – v komunikaci u pozemku, elektřina (nadzemní vedení) vede po hranici pozemku.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty představují bezcenné náletové dřeviny.

Přístup je veden po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
319	ostatní plocha	Obec Zborovice, Hlavní 37, 76832 Zborovice

Pozemek leží v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis	
Parcelní číslo	parc. č. 312, 313
Celková výměra	384 m ²

Popis pozemku	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	SO.3 - plochy smíšené obytné vesnické
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	ne

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.02.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

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	II	0,00
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, 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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. LV č. 1202

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = \mathbf{1,040}$$

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]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	841,-	1,040	0,800	699,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - jiná plocha	313	189	699,71	132 245,19
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zahrada	312	195	699,71	136 443,45
Stavební pozemky - celkem			384		268 688,64

LV č. 1202 - cena zjištěná celkem = **268 688,64 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. LV č. 1202 268 689,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **268 689,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **268 690,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 312, 313 v katastrálním území Zborovice

Zborovice, Zborovice, okres Kroměříž						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zborovice, Zborovice, okres Kroměříž	384 m ²	stavební pozemek	všechny is v dosahu pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	řadová zástavba
1	Zdounky, okres Kroměříž	904 m ²	stavební pozemek	dostupné is u pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
2	Zdounky, okres Kroměříž	1238 m ²	stavební pozemek	dostupné is u pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
3	Morkovice, Morkovice-Slížany, okres Kroměříž	642 m ²	stavební pozemek	dostupné is u pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 500,00 Kč	1	1 500,00 Kč	1	1.03	1	1	1	1.03	1.0609	1 413,89 Kč
2	1 560,00 Kč	1	1 560,00 Kč	1	1.05	1	1	1	1.03	1.0815	1 442,44 Kč
3	1 200,00 Kč	1	1 200,00 Kč	1.01	1.01	1	1	1	1.03	1.050703	1 142,09 Kč
Celkem průměr										1 332,81 Kč	
Minimum										1 142,09 Kč	
Maximum										1 442,44 Kč	
Směrodatná odchylka - s										165,78 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 167,03 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 498,59 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Jedná se o stavební pozemky z blízkých lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, velikosti pozemku. V úvaze odhadce byla zohledněna skutečnost, že se u oceňované nemovitosti jedná o řadovou zástavbu.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota průměrné nemovitosti určena následovně

$$1\,332,81 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 384 \text{ m}^2$$

$$= 511\,799 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

512 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Zborovice, Zborovice, okres Kroměříž						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zborovice, Zborovice, okres Kroměříž	384 m ²	stavební pozemek	všechny is v dosahu pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	řádková zástavba
1	Zdounky, okres Kroměříž	904 m ²	stavební pozemek	dostupné is u pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
2	Zdounky, okres Kroměříž	1238 m ²	stavební pozemek	dostupné is u pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
3	Morkovice, Morkovice-Slížany, okres Kroměříž	642 m ²	stavební pozemek	dostupné is u pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	1 500,00 Kč	1	1 500,00 Kč
2	1 560,00 Kč	1	1 560,00 Kč
3	1 200,00 Kč	1	1 200,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	1 200,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	1 560,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.3
Střední hodnota			1 420,00 Kč
Medián			1 560,00 Kč
Rozdíl max-min			360,00 Kč

Základní cena: 1 420,00 Kč/m²

Úprava ceny: 1 420,00 Kč * 1,0000 = 1 420,00 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

1 420,00 Kč/m²

* 384 m²

= 545 280 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

545 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Zborovice, Zborovice, okres Kroměříž						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zborovice, Zborovice, okres Kroměříž	384 m ²	stavební pozemek	všechny is v dosahu pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	řádková zástavba
1	Zdounky, okres Kroměříž	904 m ²	stavební pozemek	dostupné is u pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
2	Zdounky, okres Kroměříž	1238 m ²	stavební pozemek	dostupné is u pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	
3	Morkovice, Morkovice-Slížany, okres Kroměříž	642 m ²	stavební pozemek	dostupné is u pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	

Vyloučení extrémní hodnoty

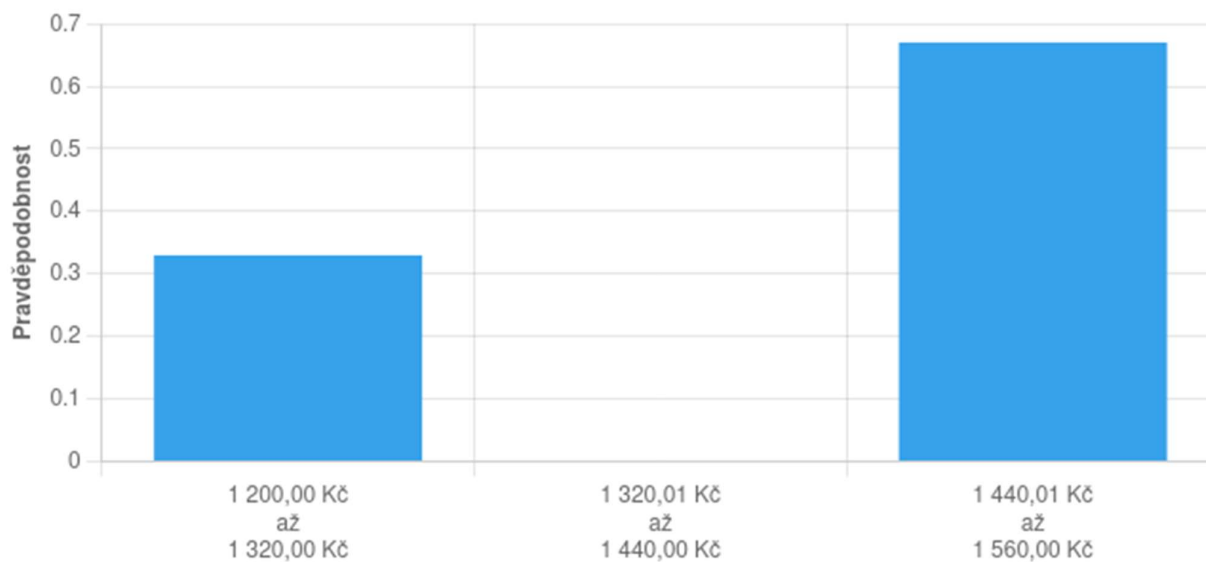
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	1 500,00 Kč	1	1 500,00 Kč
2	1 560,00 Kč	1	1 560,00 Kč
3	1 200,00 Kč	1	1 200,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	1 200,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	1 560,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.3
Aritmetický průměr			1 420,00 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
1 200,00 Kč	až	1 320,00 Kč	1	0.33
1 320,01 Kč	až	1 440,00 Kč	0	0
1 440,01 Kč	až	1 560,00 Kč	2	0.67

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 1 440,01 Kč/m² do 1 560,00 Kč/m²
_____ * 384 m²
od 552 964,00 Kč do 599 040,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 553 000 Kč do 599 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

268 690 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

512 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

545 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 553 000 Kč do 599 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 312, 313 v obci Zborovice, okres Kroměříž, katastrální území Zborovice na listu vlastnictví č. 1202.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

512 000 Kč

Slovy: pětsetdvanáctisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.02.2025



Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 008710/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Výřez z povodňové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1202
Katastrální území:	Zborovice [791679]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kačena Martin, Masarykovo náměstí 144, 56401 Žamberk	

Pozemky

Parcelní číslo
312
313

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.02.2025 06:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	312
Obec:	Zborovice [589187]
Katastrální území:	Zborovice [791679]
Číslo LV:	1202
Výměra [m ²]:	195
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kačena Martin, Masarykovo náměstí 144, 56401 Žamberk	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
35800	195

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.02.2025 06:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	313
Obec:	Zborovice [589187]
Katastrální území:	Zborovice [791679]
Číslo LV:	1202
Výměra [m ²]:	189
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kačena Martin, Masarykovo náměstí 144, 56401 Žamberk	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

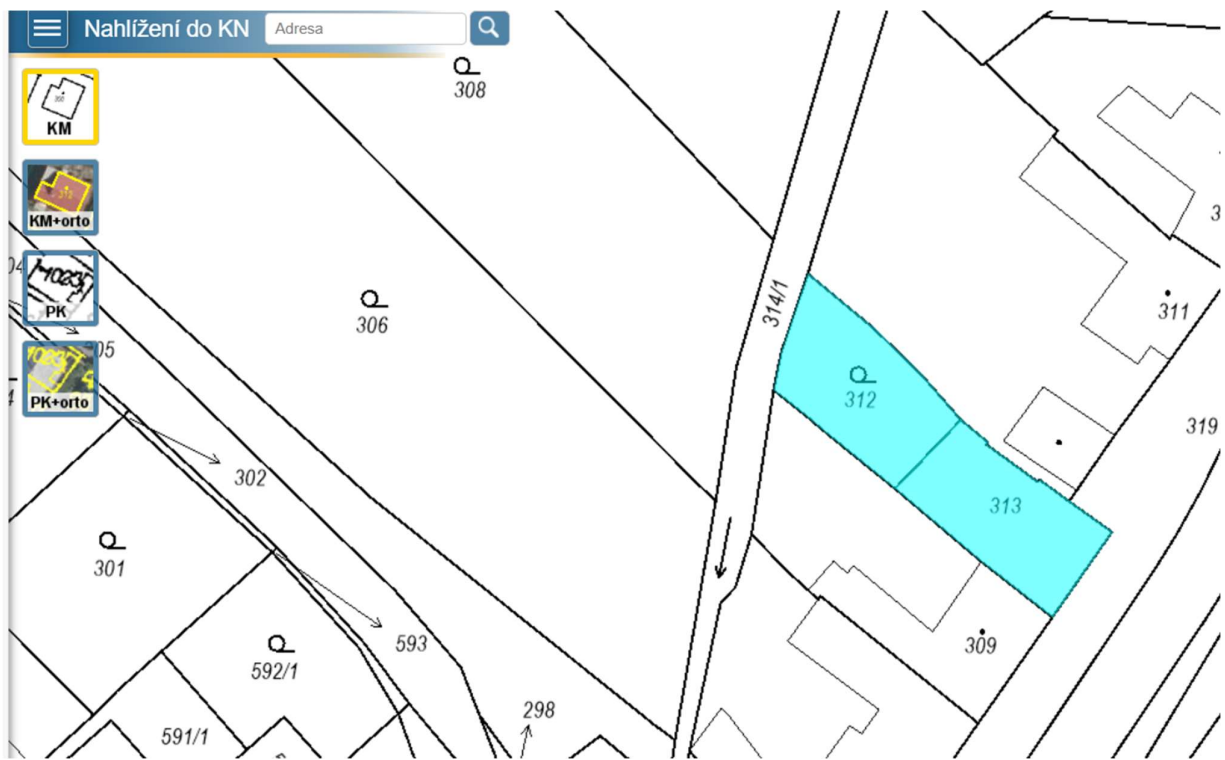
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

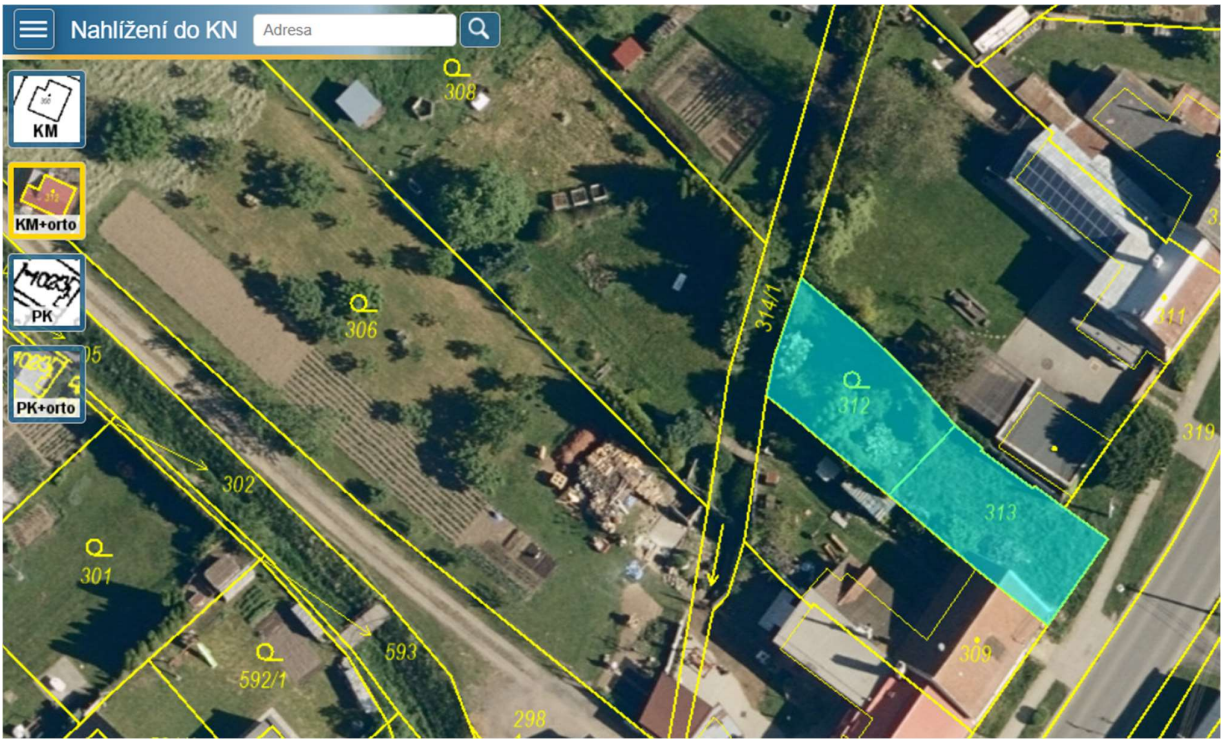
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž](#)

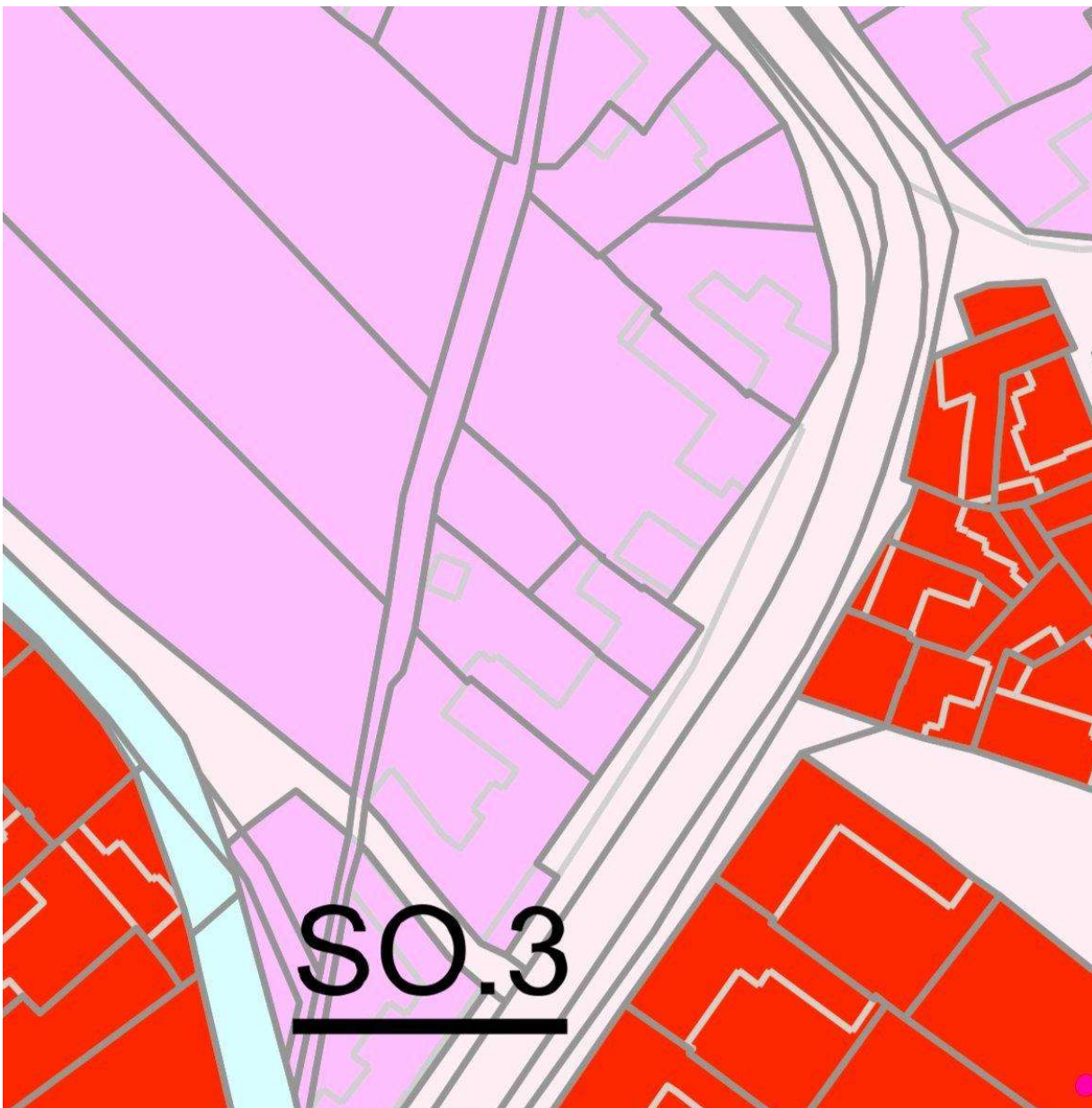
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.02.2025 06:00.



Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



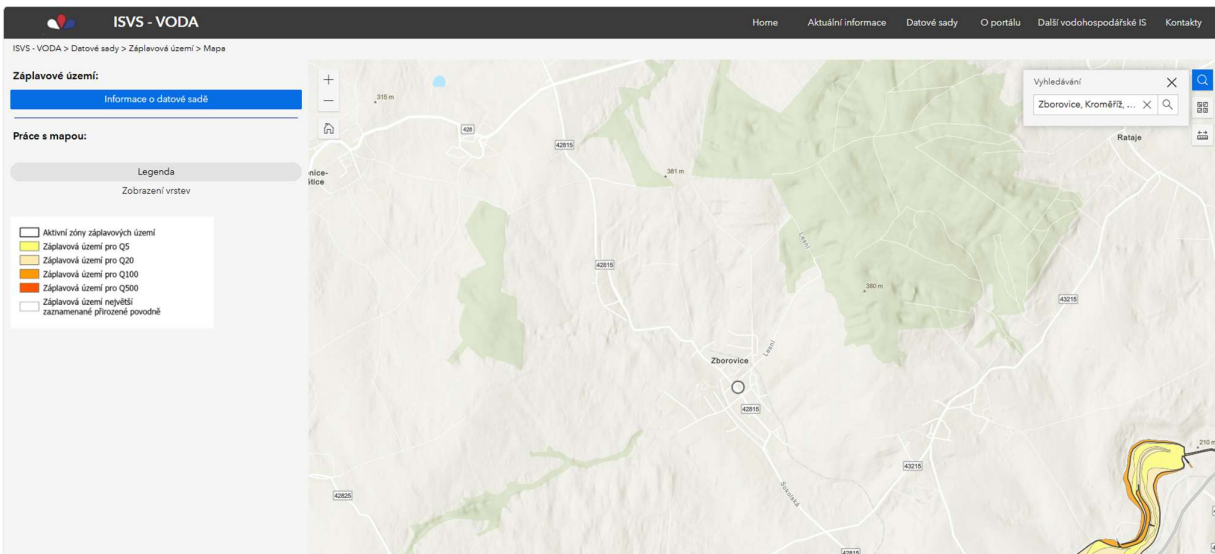
<u>P*</u>	P*
<u>SO.3</u>	
<u>VP</u>	
VP	

Plochy veřejných prostranství

Plochy smíšené obytné vesnické

Plochy pro průmyslovou výrobu a sklady

Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

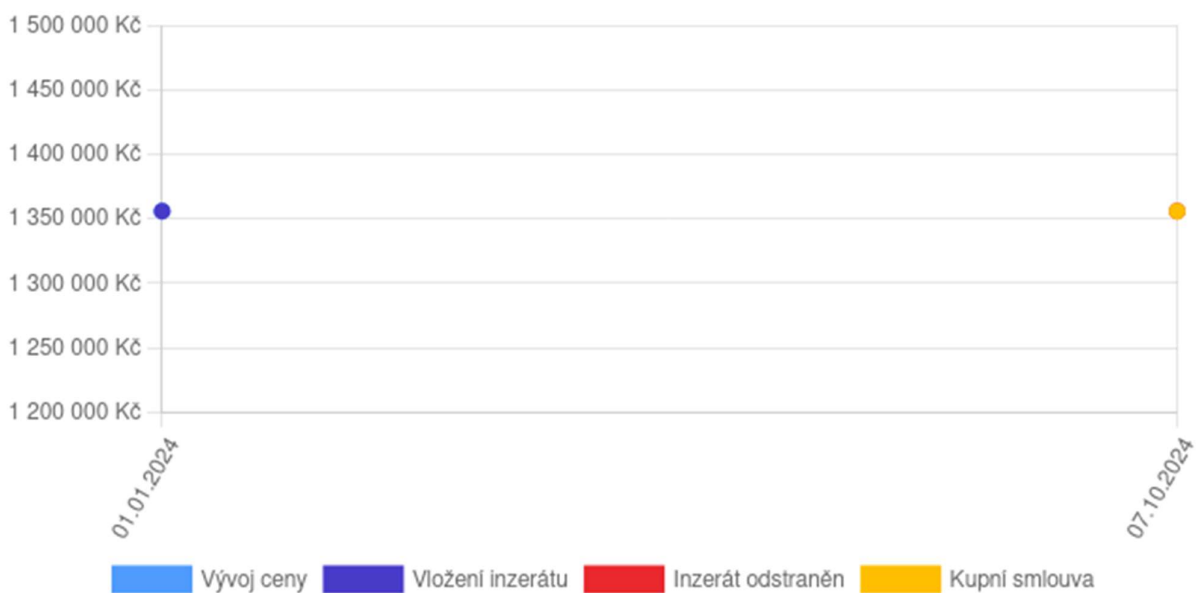
Lokalita	Zdounky, okres Kroměříž	Cena dle KS	1 356 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.10.2024	Číslo řízení	V-4438/2024-708
Plocha pozemku	904 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Prodej stavebního pozemku, přístup po zpevněné obecní komunikaci, dostupné inženýrské sítě u pozemku.

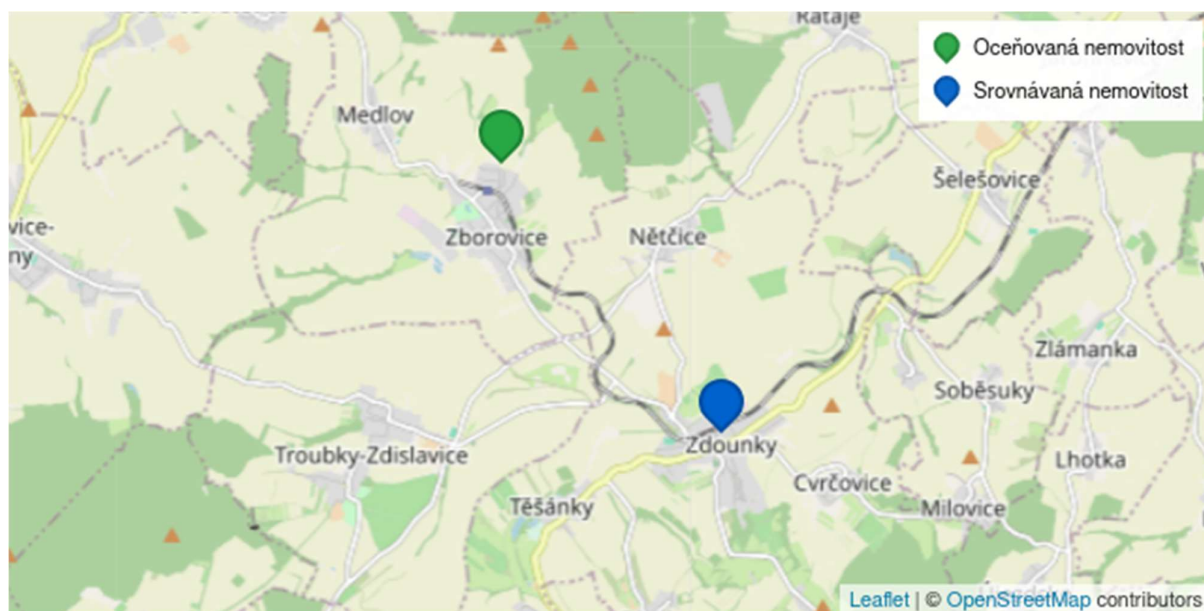
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

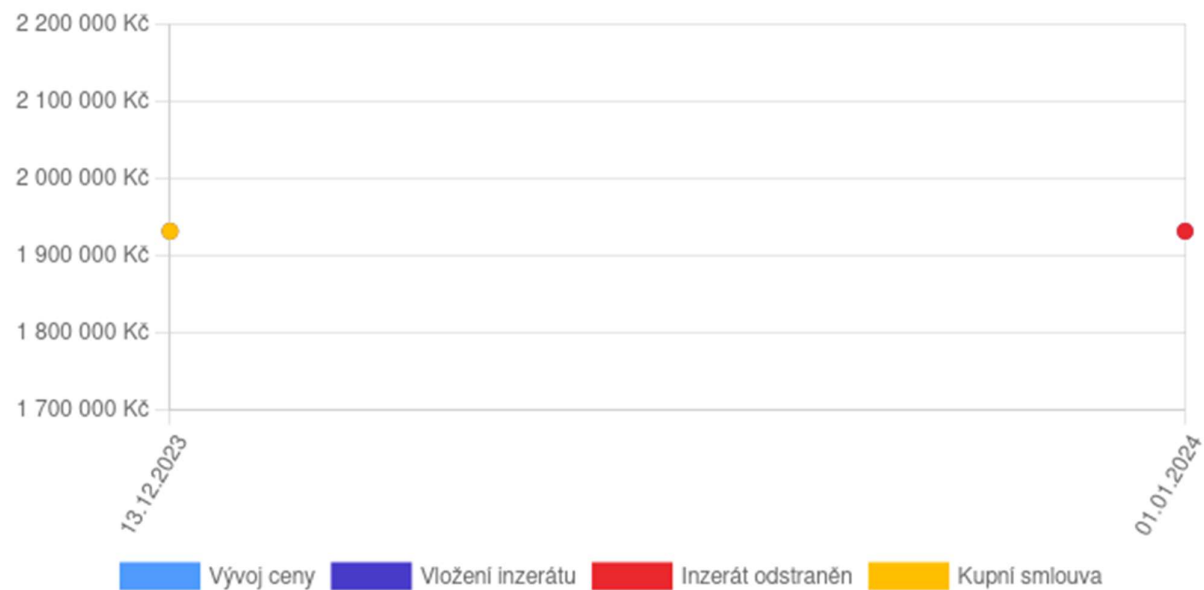
Lokalita	Zdounky, okres Kroměříž	Cena dle KS	1 931 280 Kč
Právní účinky ke dni	13.12.2023	Číslo řízení	V-5316/2023-708
Plocha pozemku	1238 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Prodej stavebního pozemku, přístup ze zpevněné obecní komunikace, dostupné inženýrské sítě u pozemku.

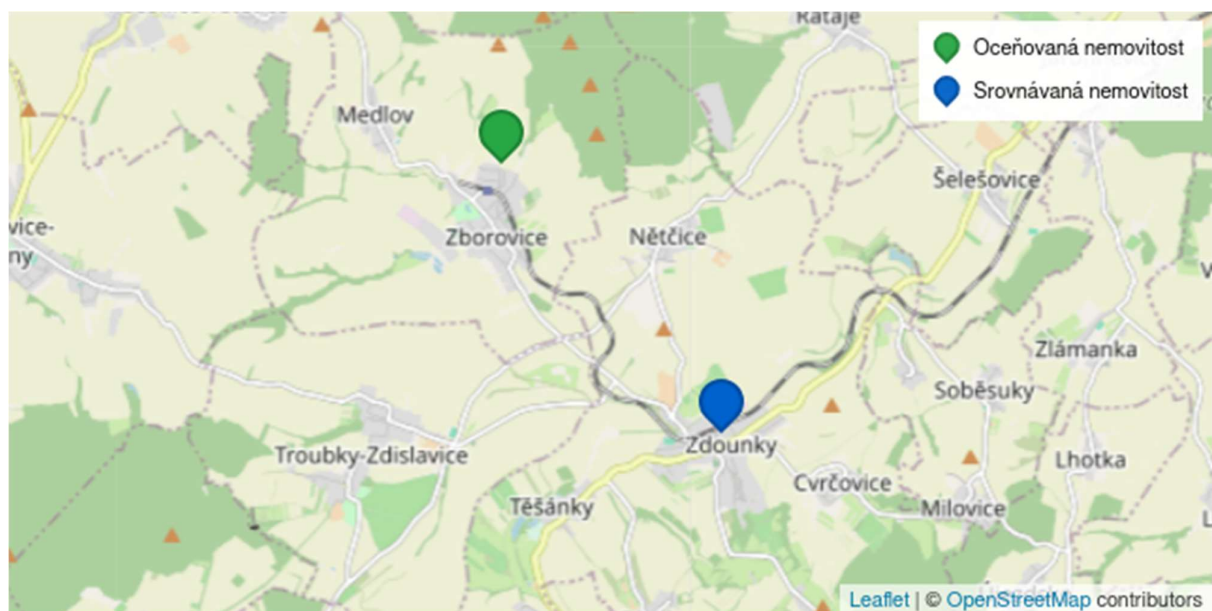
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

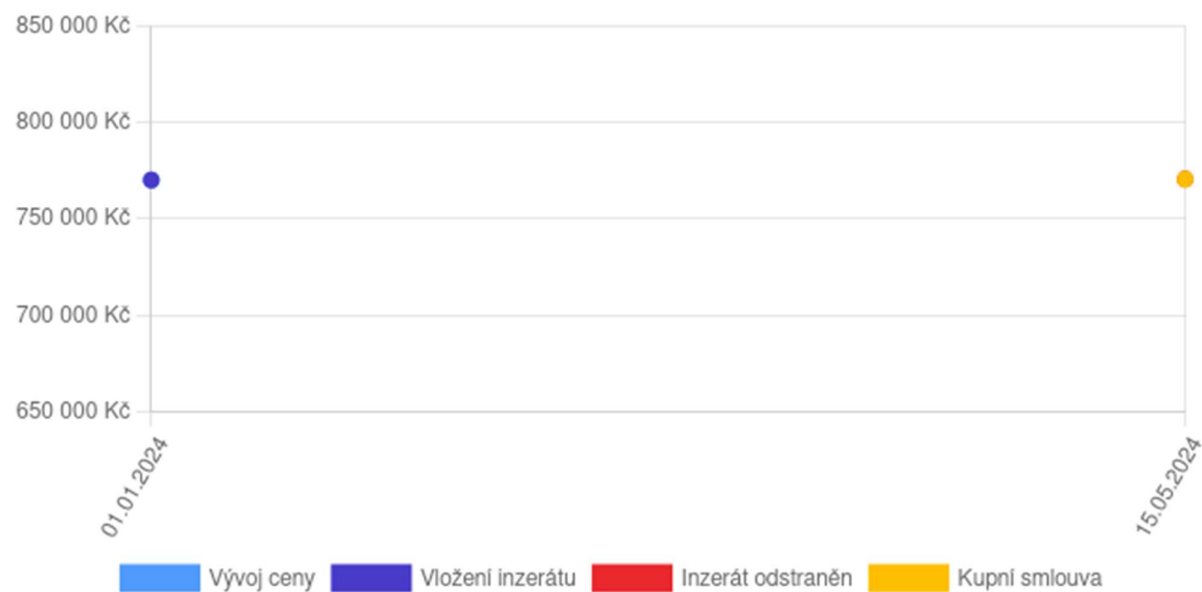
Lokalita	Morkovice, Morkovice-Slížany, okres Kroměříž	Cena dle KS	770 400 Kč
Právní účinky ke dni	15.05.2024	Číslo řízení	V-2210/2024-708
Plocha pozemku	642 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Prodej stavebního pozemku, dostupné is v blízkosti pozemku, přístup po zpevněné obecní komunikaci.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

