

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 061985/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Petr Horák, insolvenční správce dlužnice Kulinové Moniky, trvale bytem Nitranská 4265/10, 76701 Kroměříž
Číslo jednací:	KSBR 32 INS 10573/2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Kroměříž, okres Kroměříž
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	26.08.2024
Zpracováno ke dni:	26.08.2024
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 21 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.09.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 pozemku parc. č. 2437/90 v obci Kroměříž, okres Kroměříž, katastrální území Kroměříž na listu vlastnictví č. 13218, obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/128 pozemků parc. č. 2437/83, 2437/58, 2437/8 a 2437/1 v obci Kroměříž, okres Kroměříž, katastrální území Kroměříž na listu vlastnictví č. 13205 a 14617.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 2437/90, 2437/83, 2437/58, 2437/8, 2437/1
Adresa předmětu ocenění:	Kroměříž, okres Kroměříž
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Kroměříž
Obec:	Kroměříž
Katastrální území:	Kroměříž

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 003,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 26.08.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Eva Hurtíková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo – LV č. 13218

Kavická Žaneta, Albertova 3883/27, 76701 Kroměříž 1/2

Kulinová Monika, Nitranská 4265/10, 76701 Kroměříž 1/2

LV č. 13205 a 14617

Kulinová Monika, Nitranská 4265/10, 76701 Kroměříž 1/128

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 2437/90, 2437/83, 2437/58, 2437/8, 2437/1 v obci Kroměříž, okres Kroměříž, katastrální území Kroměříž na listu vlastnictví č. 13218, 13205, 14617.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 2437/90, zahrada o výměře 401 m² – LV č. 13218 (podíl 1/2), pozemky parc. č. 2437/83, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1462 m², 2437/58, zahrada o výměře 270 m² a 2437/8, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1339 m² – LV č. 13205 (podíl 1/128) a pozemek parc. č. 2437/1, orná půda o výměře 116 m² – LV č. 14617 (podíl 1/128). Celková výměra pozemků včetně započtení podílů na přístupových pozemcích 413 m². (z důvodu nalezení stejných vzorků ze stejné lokality včetně podílů na přístupu)

Oceňované pozemky jsou určeny pro rekreační účely. Dle územního plánu je plocha pozemku – parc. č. 2437/90 regulována jako RI - plochy rekreační, pozemky parc. č. 2437/83, 2437/58 a 2437/8 jsou regulovány jako plochy komunikací a pozemek parc. č. 2437/1 tvoří pás komunikace v plochách BV – plochy bydlení venkovského.

Sklon pozemků je rovinatý. Pozemky jsou oploceny pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty na pozemku – ovocné a okrasné dřeviny – vykazují známky zanedbané péče.

Na pozemku se nachází zahradní chata v dezolátním stavu. Její technický stav neumožňuje prohlídku, dle vlastnice nemovitosti je zde propadlá střecha. Jedná se o stavbu z materiálu na bázi dřevní hmoty s rovnou střechou s plechovými klempířskými prvky. Stavba má jednoduchá dřevěná okna a dřevěné dveře. Stavba není připojena k inženýrským sítím, není zde vytápění a suché WC se zde nenachází. Součástí příslušenství je dále dřevěný přístřešek do 25 m².

Přístup je veden přes pozemky v podílovém spoluvlastnictví a dále po nezpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
4921	ostatní plocha	Město Kroměříž, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž

Pozemek leží na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 2437/90, 2437/83, 2437/1
	Celková výměra	413 m ²
	Druh pozemku	rekreační pozemek
	Územní plán	RI - plochy rekreační, plochy komunikací, BV – plochy bydlení vesnického
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	zahradní chata, přístřešek

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.08.2024 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 prodejích 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 oblíby. 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 oblíbou 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. 434/2023 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,800}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,784}$$

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	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05

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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,935}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,748}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,733}$$

1. Zahrádkářská chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 148,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP: } 6,00 * 4,50 = 27,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	27,00 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

$$1. \text{ NP: } (6,00 * 4,50) * (2,20) = 59,40 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = \mathbf{59,40 \text{ m}^3}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
-------------	----	----------------

0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ H
1. Druh stavby: Zahrádkářská chata	I	0,02
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Bez zákl. příslušenství	I	-0,10
6. Vytápění stavby: Bez vytápění	I	-0,06
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,800 = \mathbf{0,262}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,784}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,935}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 2\,148,- \text{ Kč/m}^3 * 0,262 = 562,78 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 59,40 \text{ m}^3 * 562,78 \text{ Kč/m}^3 * 0,784 * 0,935 = 24\,504,89 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	24 504,89 Kč
Zahrádkářská chata - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	24 504,89 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Zahrádkářská chata - cena zjištěná	=	12 252,45 Kč

2. LV č. 13218

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,784}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,935}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,784 * 1,000 * 0,935 = 0,733$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 003,-	0,733		1 468,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	2437/90	401	1 468,20	588 748,20
Stavební pozemek - celkem					588 748,20
LV č. 13218 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	588 748,20 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

$$\text{LV č. 13218 - cena zjištěná celkem} \quad = \quad 294\,374,10 \text{ Kč}$$

3. LV č. 13205

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	
I V kat. území sídelní části 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

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	2 003,-	0,231	1,000	462,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2437/83	1 462	462,69	676 452,78
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2437/8	1 339	462,69	619 541,91
§ 4 odst. 3	zahrada	2437/58	270	462,69	124 926,30
Ostatní stavební pozemky - celkem			3 071		1 420 920,99
LV č. 13205 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	1 420 920,99 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 128

LV č. 13205 - cena zjištěná celkem = **11 100,95 Kč**

4. LV č. 14617

Ocenění

Stavební pozemek 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	
I V kat. území sídelní části 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

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	2 003,-	0,231	1,000	462,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	2437/1	116	462,69	53 672,04
Ostatní stavební pozemek - celkem				116	53 672,04
LV č. 14617 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	53 672,04 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 128

LV č. 14617 - cena zjištěná celkem = **419,31 Kč**

5. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen						
	40	2 Ks	771,-	- 30 %	539,70	1 079,40
Součet:					=	1 079,40 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	1 079,40 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav japonský				
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 30 %	40 roků 13 027,-	2,00 ks 26 054,-
Listnaté stromy I	19 650,-	- 30 %	40 roků 13 755,-	3,00 ks 41 265,-
Součet:				67 319,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,050
Celkem - okrasné rostliny			=	53 013,71 Kč

Trvalé porosty - celkem: **54 093,11 Kč**

Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **54 093,11 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem *

Trvalé porosty = **27 046,56 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Zahrádkářská chata	12 252,- Kč
2. LV č. 13218	294 374,- Kč
3. LV č. 13205	11 101,- Kč
4. LV č. 14617	419,- Kč
5. Trvalé porosty	27 047,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 345 193,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 345 190,- 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.

Pozemky parc. č. 2437/90, 2437/83, 2437/58, 2437/8, 2437/1 v katastrálním území Kroměříž

Kroměříž, okres Kroměříž					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kroměříž, okres Kroměříž	426 m ²	rekreační pozemek	přístup po nezpevněné komunikaci v podílovém spoluvlastnictví	zahradní chata
1	Kroměříž, okres Kroměříž	375 m ²	rekreační pozemek	přístup po nezpevněné komunikaci v podílovém spoluvlastnictví	zahradní chata
2	Kroměříž, okres Kroměříž	450 m ²	rekreační pozemek	přístup po nezpevněné komunikaci v cizím vlastnictví	zahradní chata
3	Kroměříž, okres Kroměříž	391 m ²	rekreační pozemek	přístup po nezpevněné komunikaci v cizím vlastnictví	zapsaná jiná stavba – zahradní chata s č. ev.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 573,33 Kč	1	1 573,33 Kč	1	1.03	1	1	1	1.03	1 527,50 Kč
2	1 800,00 Kč	1	1 800,00 Kč	1	0.98	1	0.98	1	0.9604	1 874,22 Kč
3	2 104,86 Kč	1	2 104,86 Kč	1	1.02	1	0.98	1.05	1.04958	2 005,43 Kč
Celkem průměr									1 802,38 Kč	
Minimum									1 527,50 Kč	
Maximum									2 005,43 Kč	
Směrodatná odchylka - s									246,93 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									1 555,46 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									2 049,31 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář: Jedná se o rekreační pozemky ze shodné lokality. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti pozemku, v jiných vlastnostech – přístupu k pozemku a v úvaze odhadce – zde zohledněna skutečnost, že u vzorku č. 3 je zahradní chata zapsána v KN s č. ev.

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

$$1\,802,38 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 426 \text{ m}^2$$

$$= 767\,816 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

768 000 Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/2

384 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Kroměříž, okres Kroměříž					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kroměříž, okres Kroměříž	426 m ²	rekreační pozemek	přístup po nezpevněné komunikaci v podílovém spoluvlastnictví	zahradní chata
1	Kroměříž, okres Kroměříž	375 m ²	rekreační pozemek	přístup po nezpevněné komunikaci v podílovém spoluvlastnictví	zahradní chata
2	Kroměříž, okres Kroměříž	450 m ²	rekreační pozemek	přístup po nezpevněné komunikaci v cizím vlastnictví	zahradní chata
3	Kroměříž, okres Kroměříž	391 m ²	rekreační pozemek	přístup po nezpevněné komunikaci v cizím vlastnictví	zapsaná jiná stavba - rekreační objekt s č. ev.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 573,33 Kč	1	1 573,33 Kč
2	1 800,00 Kč	1	1 800,00 Kč
3	2 104,86 Kč	1	2 104,86 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	1 573,33 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	2 104,86 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.34
Střední hodnota			1 826,06 Kč
Medián			2 104,86 Kč
Rozdíl max-min			531,53 Kč

Základní cena: 1 826,06 Kč/m²

Úprava ceny: 1 826,06 Kč * 1,0000 = 1 826,06 Kč/m²

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

1 826,06 Kč/m²

* 426 m²

= 777 902 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

778 000 Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/2

389 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Kroměříž, okres Kroměříž					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kroměříž, okres Kroměříž	426 m ²	rekreační pozemek	přístup po nezpevněné komunikaci v podílovém spoluvlastnictví	zahradní chata
1	Kroměříž, okres Kroměříž	375 m ²	rekreační pozemek	přístup po nezpevněné komunikaci v podílovém spoluvlastnictví	zahradní chata
2	Kroměříž, okres Kroměříž	450 m ²	rekreační pozemek	přístup po nezpevněné komunikaci v cizím vlastnictví	zahradní chata
3	Kroměříž, okres Kroměříž	391 m ²	rekreační pozemek	přístup po nezpevněné komunikaci v cizím vlastnictví	zapsaná jiná stavba - rekreační objekt s č. ev.

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 573,33 Kč	1	1 573,33 Kč
2	1 800,00 Kč	1	1 800,00 Kč
3	2 104,86 Kč	1	2 104,86 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	1 573,33 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	2 104,86 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.34
Aritmetický průměr			1 826,06 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
1 573,33 Kč	až	1 750,51 Kč	1	0.33
1 750,52 Kč	až	1 927,69 Kč	1	0.33
1 927,70 Kč	až	2 104,86 Kč	1	0.33

Price Range (Kč)	Probability (Pravděpodobnost)
1 573,33 Kč až 1 750,51 Kč	~0.33
1 750,52 Kč až 1 927,69 Kč	~0.33
1 927,70 Kč až 2 104,86 Kč	~0.33

od 1 573,33 Kč/m² do 2 104,86 Kč/m²
* 426 m²

 od 670 239,00 Kč do 896 670,00 Kč

od 670 000 Kč do 897 000 Kč

od 335 000 Kč do 448 500 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu – zjištěná cena

345 170 Kč

Výsledek dle tržního porovnání

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

384 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

389 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 335 000 Kč do 448 500 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – obvyklá cena

384 000 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 pozemku parc. č. 2437/90 v obci Kroměříž, okres Kroměříž, katastrální území Kroměříž na listu vlastnictví č. 13218, obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/128 pozemků parc. č. 2437/83, 2437/58, 2437/8 a 2437/1 v obci Kroměříž, okres Kroměříž, katastrální území Kroměříž na listu vlastnictví č. 13205 a 14617.

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 a po úpravě srážkou 10 % z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnických podílů určena po zaokrouhlení na

346 000 Kč

Slovy: tři sta čtyřicet šest tisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 19.09.2024



Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 061985/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofotomapa
- 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:	13205
Katastrální území:	Kroměříž (674834)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adámková Alena, Rumunská 4050/20, 76701 Kroměříž	1/64
SJM Bláha Rostislav a Bláhová Věra, Čs. armády 4013/12, 76701 Kroměříž	1/64
Bubeníček Bohumír, Spáčilova 3035/7, 76701 Kroměříž	1/64
Chalupa Jaroslav, Sokolovská 2498/8, 76701 Kroměříž	1/64
SJM Čelůstka Vladimír a Čelůstkova Vladimíra, Havlíčkova 3856/62, 76701 Kroměříž	1/64
Čermák Svatopluk, Plešovec 68, 76811 Chropyně	1/64
Daňková Marie, Bartošova 2114/13a, 76701 Kroměříž	1/64
Dvorčák Mikuláš, Lutopecká 1422/1a, 76701 Kroměříž	1/64
Grätzová Miroslava, Třesoňova 3974/10, 76701 Kroměříž	1/64
Hajzler Jaromír, Peřínkova 2489/7, 76701 Kroměříž	1/64
Hubík Aleš, Spáčilova 3448/52, 76701 Kroměříž	1/64
Hubík Ladislav, Stará štreka 1409, Poruba, 73514 Orlová	1/128
Hubíková Dana, Gorkého 2586/8, 76701 Kroměříž	1/128
SJM Janele Jan a Janelová Anna, Sokolovská 2498/8, 76701 Kroměříž	1/64
SJM Jurina Rudolf a Jurinová Věra Ing., Sládkova 2604/25, 76701 Kroměříž	1/64
Juřenová Veronika, Spáčilova 3448/52, 76701 Kroměříž	1/64
Kalčík Vratislav, Stoličková 1930/32, 76701 Kroměříž	1/64
Kavická Žaneta, Albertova 3883/27, 76701 Kroměříž	1/128
SJM Kuchařčuk Pavel a Kuchařčuková Jaroslava, Bilovecká 256/18, Svinov, 72100 Ostrava	1/64
Kuchařík Petr, Havlíčkova 3853/56, 76701 Kroměříž	1/64
SJM Kuchařík Petr a Kuchaříková Zdenka, Havlíčkova 3853/56, 76701 Kroměříž	1/64
Kulinová Monika, Nitranská 4265/10, 76701 Kroměříž	1/128
SJM Kurucz Evžen a Kuruczová Miluše, č. p. 145, 76831 Zlobice	1/64
Lančová Jitka Bc., Spáčilova 3447/50, 76701 Kroměříž	1/64
Lapčíková Lucie Ing., Výhledy 1729, 76361 Napajedla	1/64
Lecián Petr, Talichova 3269/27, 76701 Kroměříž	1/64
Lehká Dagmar, U Rajdiště 3728/7, 76701 Kroměříž	1/64
Macháčková Vladimíra, č. p. 99, 76812 Rataje	1/64
SJM Malina Rudolf Ing. a Malinová Daniela, Vejvanovského 2298/18, 76701 Kroměříž	1/64
Malý Jaroslav Ing., Vaňkova 1315, Chrudim IV, 53701 Chrudim	1/64
Matějčíná Ludmila, Na Sádkách 1475/3, 76701 Kroměříž	1/64
Mátlová Eliška, Spáčilova 3544/56, 76701 Kroměříž	1/64
SJM Matuška Karel a Matuškova Anna, č. p. 57, 79828 Mořice	1/64
Měchura Jiří, Spáčilova 3466/23, 76701 Kroměříž	1/128
Měchurová Vladimíra, Obvodová 3950/20, 76701 Kroměříž	1/128
SJM Michalec Jaroslav Ing. a Michalcová Alena, Slov. nár. povstání 3994/17, 76701 Kroměříž	1/64
Mikulášek Filip Ing., Zábranič 313, Louky, 76302 Zlín	1/128
Mikulášek Kamil, Libušino údolí 511/58, Pisárky, 62300 Brno	1/128

Mrhálková Hana, Havlíčkova 4257/119c, 76701 Kroměříž	1/64
Nagyová Jana, Páleníčkova 2414/6, 76701 Kroměříž	1/64
Navrátilová Lucie, Vrobelova 2743/18, 76701 Kroměříž	1/64
SJM Novotný Stanislav a Novotná Olga Mgr., Úprkova 3690/15, 76701 Kroměříž	1/64
Ondrouchová Kateřina, Rumunská 4060/15, 76701 Kroměříž	1/64
Opluštilová Bohumila, Francouzská 4029/20, 76701 Kroměříž	1/64
Páter Antonín, Páleníčkova 2884/1, 76701 Kroměříž	1/64
Píchalová Pavlína, Denkova 3601/4, 76701 Kroměříž	1/64
SJM Podškubka Lubomír a Podškubková Lenka, Sadová 922, 76824 Hulín	1/64
Rybková Dagmar, Švabinského nábřeží 2017/7, 76701 Kroměříž	1/64
Sabová Lenka, Bystřická 361, 78372 Velký Týnec	1/64
Sedláček Vlastimil, Popovice 158, 76812 Rataje	1/64
Stavínková Hana Mgr., Švabinského nábřeží 2025/1, 76701 Kroměříž	1/64
SJM Šamánek Lubomír a Šamánková Eva, Zeyerova 3354/2, 76701 Kroměříž	1/64
SJM Ševčík František a Ševčíková Jana, Nová 2205/2, 76701 Kroměříž	1/64
SJM Šolc Josef a Šolcová Pavla, Vrobelova 2410/15, 76701 Kroměříž	1/64
SJM Špička Radoš a Špičková Pavla, Spáčilova 3035/7, 76701 Kroměříž	1/64
Štefan Josef, Fučíkova 3, 79803 Plumlov	1/64
Timan Lukáš Ing., Úprkova 3691/17, 76701 Kroměříž	1/64
Tóthová Karla, Máchova 2475/7, 76701 Kroměříž	1/64
Totková Eva, Kotojedská 3311/96, 76701 Kroměříž	2/128
SJM Tvarůžek Ludvík Ing. a Havelová Helena Mgr., Nitranská 4068/8, 76701 Kroměříž	1/64
Vaculíková Alena, Páleníčkova 2882/3, 76701 Kroměříž	1/64
Valenta Bohumil, Sladovní 488, Kojetín I-Město, 75201 Kojetín	1/64
Vartová Věra, Páleníčkova 2738/9, 76701 Kroměříž	1/64
Velčovský Petr, Březinova 2432/28, 76701 Kroměříž	1/64
Voláková Zuzana Mgr., Havlíčkova 1240/32, 76701 Kroměříž	1/32
SJM Vysloužil Svatoslav a Vysloužilová Ludmila, Francouzská 4021/4, 76701 Kroměříž	1/64
Žaludková Renata, Nádražní 2014/2, 76701 Kroměříž	1/64

Pozemky

Parcelní číslo
2437/8
2437/58
2437/83

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

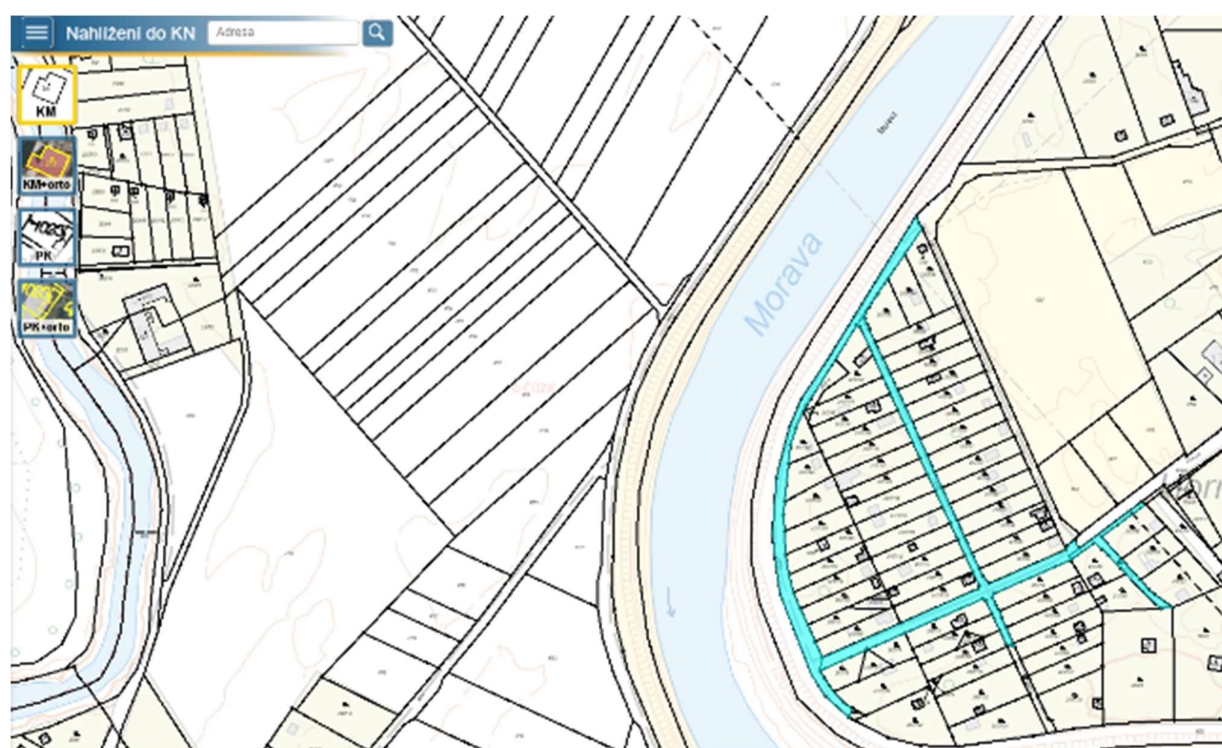
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

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 17.09.2024 05:00.



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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2437/8
Obec:	Kroměříž (588296)
Katastrální území:	Kroměříž (674834)
Číslo LV:	13205
Výměra (m ²):	1339
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D10M
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



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

Informace o pozemku

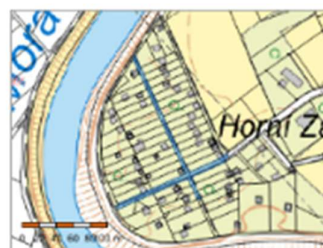
Parcelní číslo:	2437/58
Obec:	Kroměříž (588296)
Katastrální území:	Kroměříž (674834)
Číslo LV:	13205
Výměra (m ²):	270
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D10M
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahraď



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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2437/83
Obec:	Kroměříž [588296]
Katastrální území:	Kroměříž [674834]
Číslo LV:	13205
Výměra [m ²]:	1462
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



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

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	13218
Katastrální území:	Kroměříž [674834]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kavická Žaneta, Albertova 3883/27, 76701 Kroměříž	1/2
Kulinová Monika, Nitranská 4265/10, 76701 Kroměříž	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
2437/90

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 17.09.2024 05:00.

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2437/90
Obec:	Kroměříž [588296]
Katastrální území:	Kroměříž [674834]
Číslo LV:	13218
Výměra [m ²]:	401
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
Kavická Žaneta, Albertova 3883/27, 76701 Kroměříž	1/2
Kulinová Monika, Nitranská 4265/10, 76701 Kroměříž	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32210	394
35600	7

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Kavická Žaneta
Nářízení exekuce - Kulinová Monika
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kulinová Monika
Zahájení exekuce - Kavická Žaneta

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazená údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.09.2024 05:00



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

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	14617
Katastrální území:	Kroměříž [674834]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	55/64
Hubík Aleš, Spáčilova 3448/52, 76701 Kroměříž	1/64
Kalčík Václav, Stoličková 1930/32, 76701 Kroměříž	1/64
Kavická Žaneta, Albertova 3883/27, 76701 Kroměříž	1/128
Kulinová Monika, Nitranská 4265/10, 76701 Kroměříž	1/128
Lančová Jitka Bc., Spáčilova 3447/50, 76701 Kroměříž	1/64
SJM Michalec Jaroslav Ing. a Michalová Alena, Slov. nár. povstání 3994/17, 76701 Kroměříž	1/64
SJM Podškubka Lubomír a Podškubková Lenka, Sadová 922, 76824 Hulín	1/64
Rybková Dagmar, Švabinského nábřeží 2017/7, 76701 Kroměříž	1/64
Staňková Alena, Čsl. legii 1028, Kojetín I-Město, 75201 Kojetín	1/128
Swaczynová Hana, Olbrachtova 711/5, Ráj, 73401 Karviná	1/128
SJM Šamánek Lubomír a Šamánková Eva, Zeyerova 3354/2, 76701 Kroměříž	1/64
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	55/64

Pozemky

Parcelní číslo
2437/1

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](#)

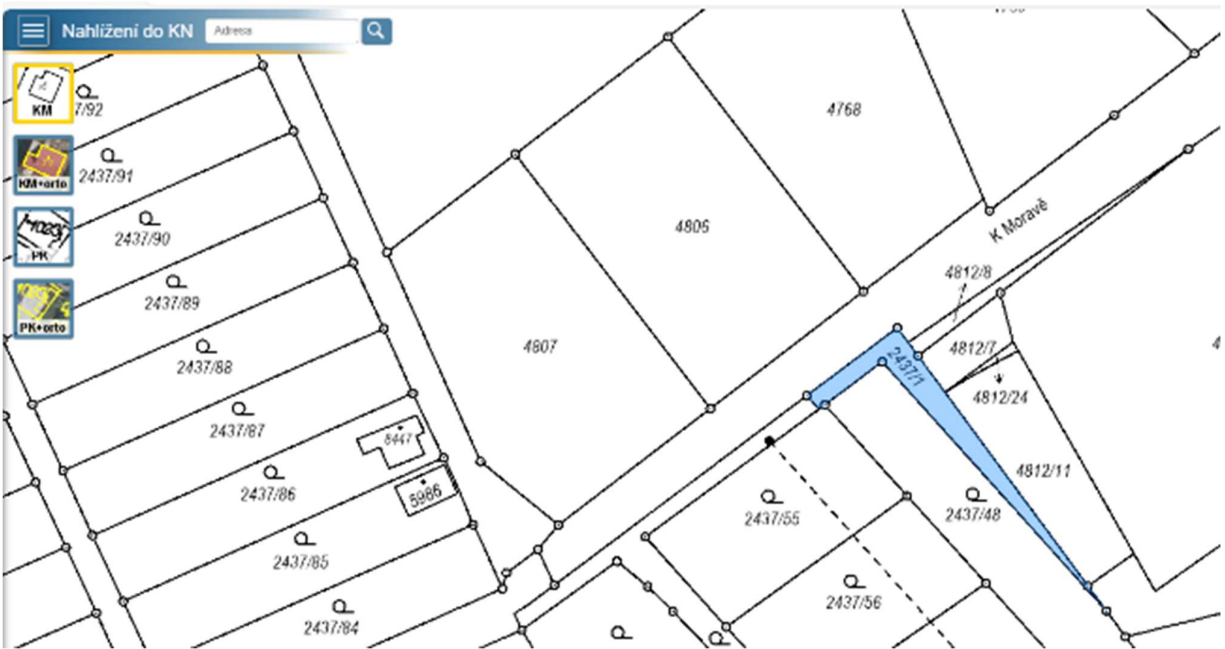
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.09.2024 05:00.

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

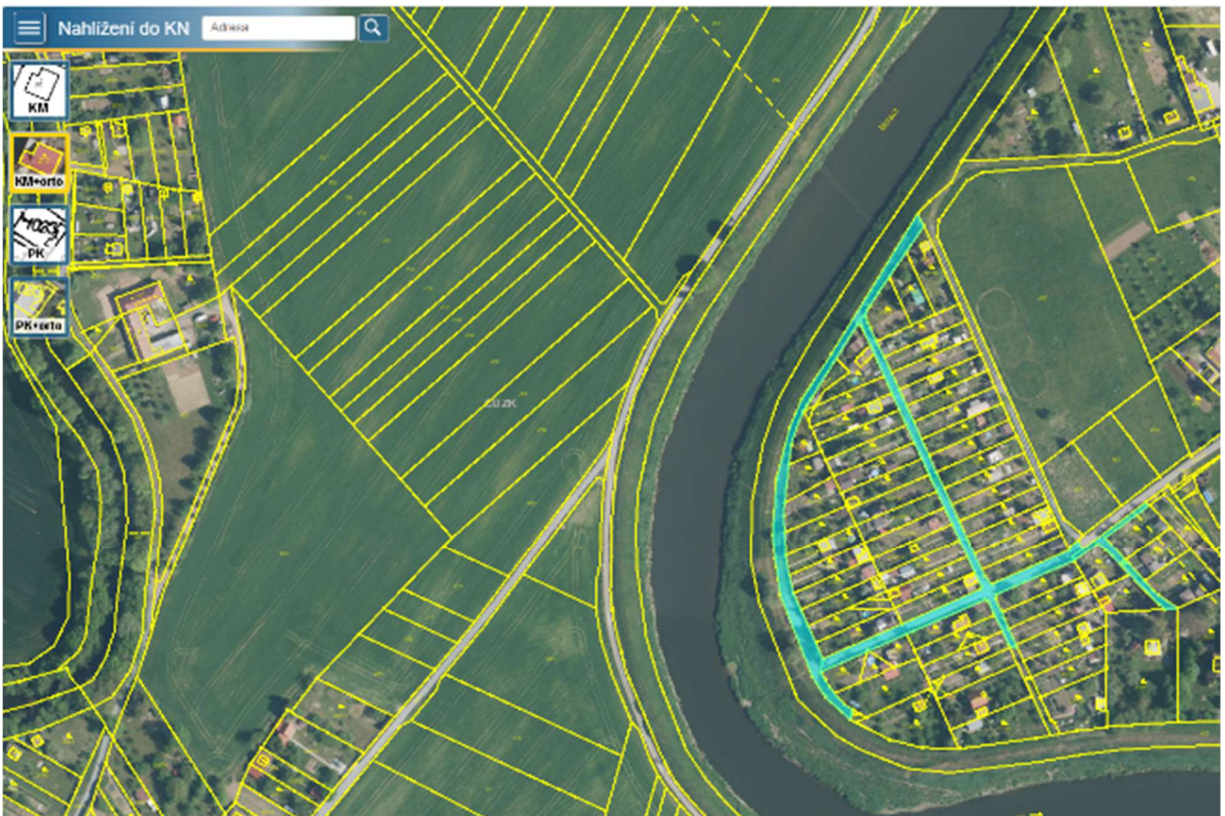
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2437/1
Obec:	Kroměříž [588296]
Katastrální území:	Kroměříž [674834]
Číslo LV:	14617
Výměra (m ²):	116
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



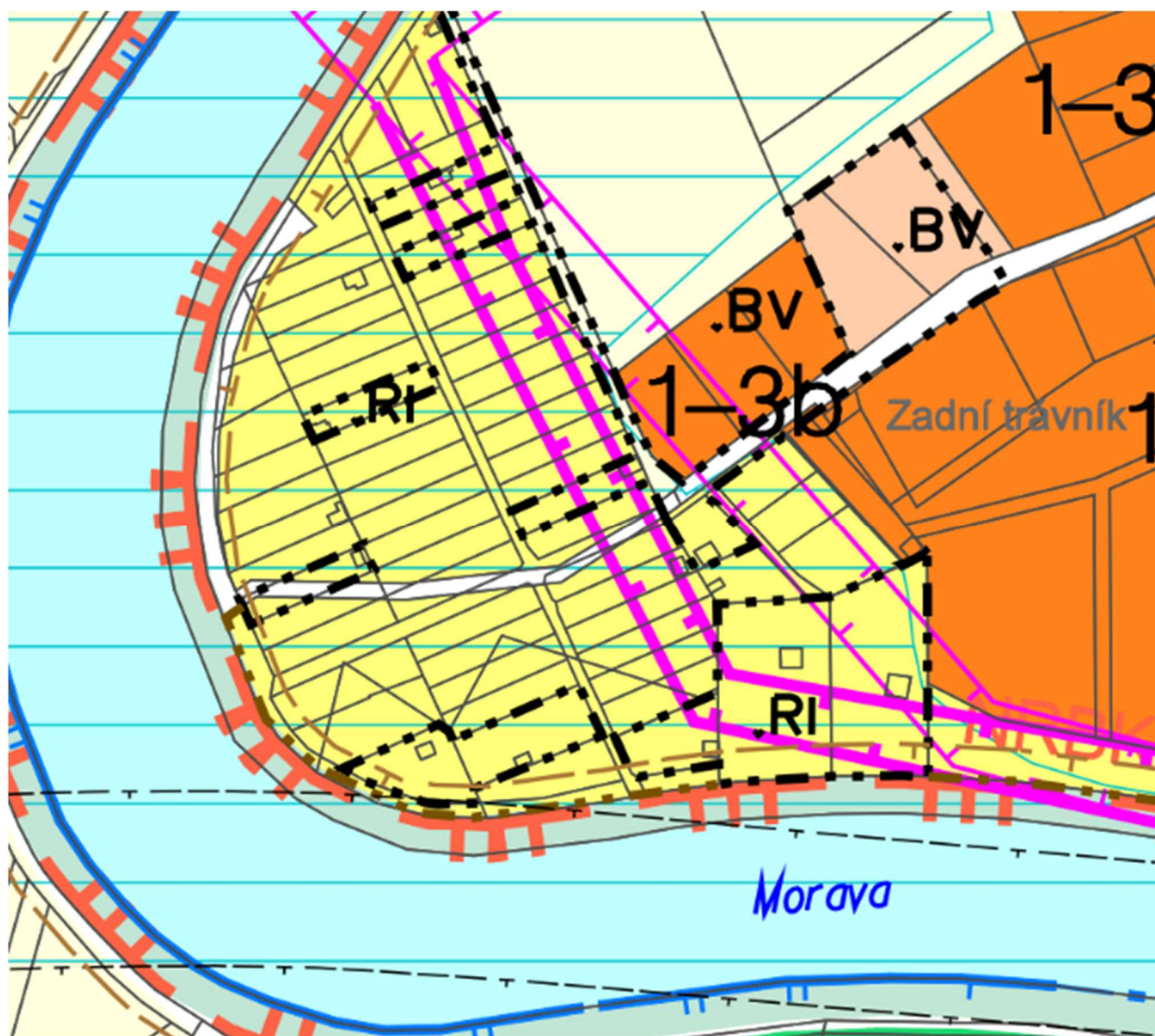


Ortofotomapa





Výřez z územního plánu



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)

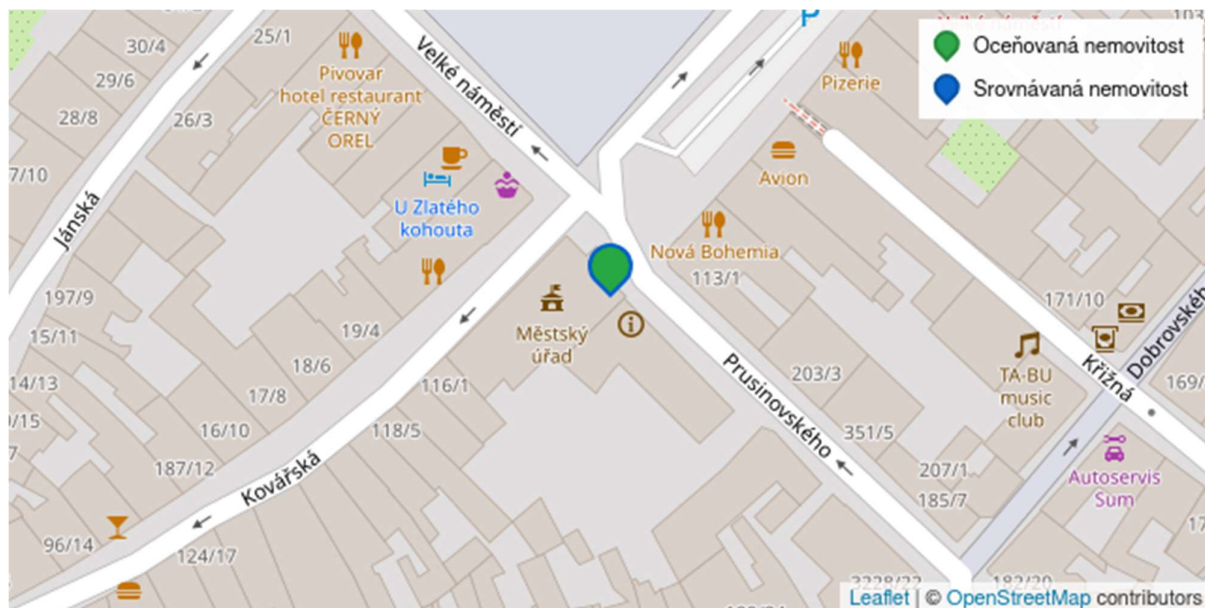
Lokalita	Kroměříž, okres Kroměříž	Cena	590 000 Kč
Plocha pozemku	375 m ²	Druh pozemku	Rekreační pozemek
Číslo řízení	V-3149/2024-708	Právní účinky ke dni	10.07.2024

Předmětem prodeje je rekreační pozemek včetně stavby zahradní chaty, všechny inženýrské sítě jsou v blízkosti pozemku, přístup je veden po nezpevněné komunikaci v podílovém spoluvlastnictví.

2. Fotodokumentace



3. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

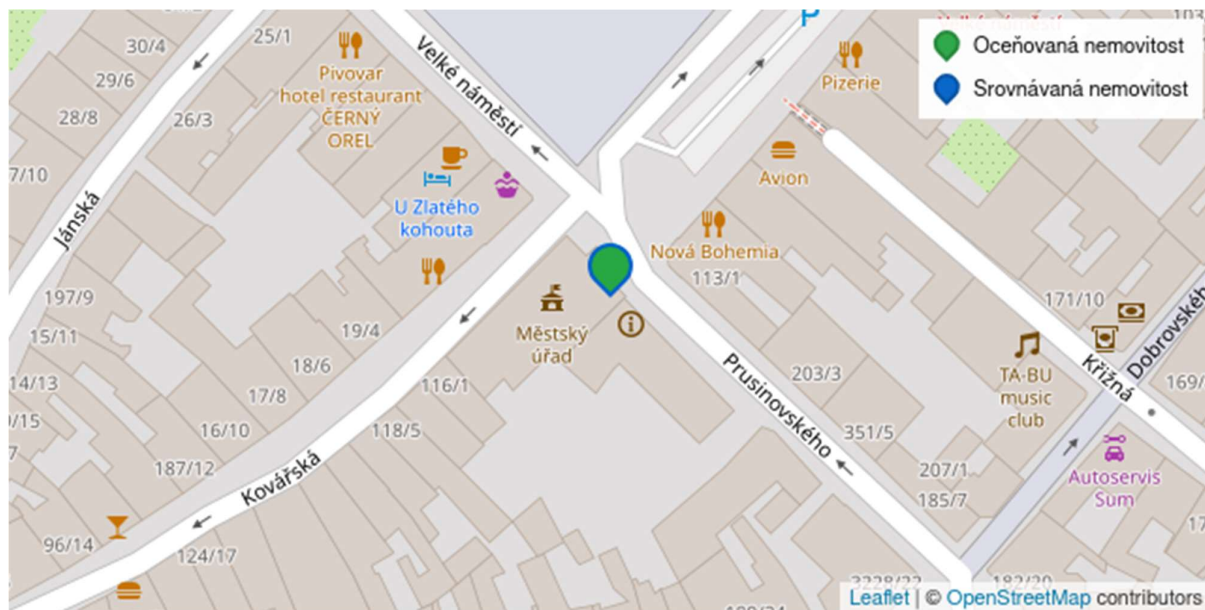
Lokalita	Kroměříž, okres Kroměříž	Cena dle KS	810 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.11.2023	Číslo řízení	V-4787/2023-708
Plocha pozemku	450 m ²	Druh pozemku	Rekreační pozemek

Prodej rekreačního pozemku včetně podílu na přístupové komunikaci, v blízkosti se nachází všechny inženýrské sítě. Na pozemku se nachází zahradní chata.

2. Fotodokumentace



3. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Kroměříž, okres Kroměříž	Cena dle KS	823 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.06.2023	Číslo řízení	V-2333/2023-708
Plocha pozemku	391 m ²	Druh pozemku	Rekreační pozemek

Prodej rekreačního pozemku včetně jiné stavby – zahradní chaty s č. ev. 33, dostupné is na pozemku, přístup po nezpevněné komunikaci.

2. Fotodokumentace



3. Mapové zobrazení

