

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13019-241/2021

Zadavatel znaleckého posudku: Insolvenční správci, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Stanislav Musil, nar.
23.12.1965, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601
Prostějov
Na Míčánce 1044/39, 160 00 Praha 6 - Dejvice

Číslo jednací: KSBR 16 INS 23907 / 2020

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu 1/3
nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,
Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Mostkovice, Mostkovice, okres Prostějov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 05.02.2021

Zpracováno ke dni: 05.02.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Jan
Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.02.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny podílu 1/3 pozemku parc. č. 192 nacházejícího se v obci Mostkovice, okres Prostějov, katastrální území Mostkovice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu 1/3 nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil důležité informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, a to: dle sdělení spolumajitele se dříve jednalo o zahradu ve funkčním celku se stavbou bývalého mlýna č.p. 41. Tato stavba má nyní jiného vlastníka a pozemek tak přestal být využíván, protože přístup na pozemek není právně zajištěn.

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 stanovení 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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost., V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 192 v katastrálním území Mostkovice
Adresa předmětu ocenění:	Mostkovice, Mostkovice, okres Prostějov
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Prostějov
Obec:	Mostkovice
Katastrální území:	Mostkovice
Počet obyvatel:	1 580

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 496,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{634,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Pokus o provedení prohlídky nemovitosti byl provedena dne 05.02.2021. Pozemek se nachází v uzavřené oblasti zástavby, přičemž se nepodařilo zajistit přístup přes nemovitosti cizích vlastníků (vlastníci těchto sousedních nemovitostí nebyli v době prohlídky přítomni)

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Černý Jiří a Černá Zuzana, Tovačovského 2698/15, 79601 Prostějov, podíl 1/3

SJM Láhner Čestmír Ing. a Láhnerová Edita, č. p. 141, 79843 Zdětín, podíl 1/3

Musil Stanislav, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601 Prostějov, podíl 1/3

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 192 nacházející se v obci Mostkovice, okres Prostějov, katastrální území Mostkovice.

4. Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav nebylo možné ověřit - prohlídka pozemku nebyla provedena.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek slouží nebo může sloužit jako zahrada, rozloha pozemku činí 467 m². Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována jako - plochy smíšené výrobní. Spíše než jako pozemek určený k zástavbě výrobním objektem by svým charakterem i lokalitou uvnitř zástavby mohl sloužit jako zeleň, zahrada k sousedním objektům či jako manipulační plocha. Proto je pozemek oceňován jako zahrada.

Na pozemku se nachází pravděpodobně náletové keře a dřeviny, pozemek je pravděpodobně neoplocen, nachází se v uzavřené části, nepřístupné z veřejných komunikací. Pozemek je rovinatý. Přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno.

Objekt je umístěn ve východní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů.

Dle znalostí zpracovatele v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	467 m ²
	Druh pozemku	zahrada
	Územní plán	plochy smíšené výrobní
	Trvalé porosty	pravděpodobně náletové keře a dřeviny

	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pravděpodobně neoploceno, nachází se v uzavřené nepřístupné části
	Přístupová cesta	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, 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 je pobočka České pošty
	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	pouze zastávka autobusových spojů,
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.02.2021 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:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	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: 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 ambulanci 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,936}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,03
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,05
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek se nachází v uzavřené obestavěné oblasti bez možnosti volného přístupu, přičemž pro přístup není zřízeno žádné věcné břemeno	I	-0,15

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,288}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,270}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,294}$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,288}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,288 = 0,294$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	634,-	0,294	0,300	55,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	192	467	55,92	26 114,64
Stavební pozemek - celkem			467		26 114,64

Pozemek - zjištěná cena celkem = 26 114,64 Kč

Rekapitulace

1. Pozemek 26 115,- Kč

Výsledná cena - celkem: 26 115,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 26 120,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 192 v katastrálním území Mostkovice

Pozemek v katastrálním území Mostkovice, obec Mostkovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mostkovice, Mostkovice, okres Prostějov	plocha 467 m ²	zahrada, manipulační plocha	v dosahu	rovinatý, neudržovaný, bez možnosti volného přístupu, náletové dřeviny
1	Hluchov, okres Prostějov	plocha 725 m ²	zahrada, rekreace	bude vybudována přípojka elektro	rovinatý, neudržovaný, z části oplocený, bez možnosti výstavby
2	Ivaň, okres Prostějov	plocha 689 m ²	zahrada	elektřina, studna na pozemku	rovinatý, oplocený, dobře přístupný
3	Měrovice nad Hanou, okres Přerov	plocha 1577 m ²	zahrada, možnost výstavby chaty	v dosahu	rovinatý, udržovaný, oplocený

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	379,31 Kč	Nepoužit	379,31 Kč	0.90	0.95	0.95	1.00	1.10	0.95	0.8488	446,88 Kč
2	362,84 Kč	Nepoužit	362,84 Kč	0.95	0.95	0.95	1.05	1.10	1.00	0.9903	366,40 Kč
3	190,23 Kč	Nepoužit	190,23 Kč	0.85	0.90	1.05	1.00	1.10	0.95	0.8394	226,63 Kč
Celkem průměr											346,64 Kč
Minimum											226,63 Kč
Maximum											446,88 Kč
Směrodatná odchylka - s											111,45 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											235,19 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											458,09 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – pozemek je mimo zastavěné území obce, bez možnosti výstavby. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – zejména velikost pozemku je výrazně větší a lokalita je dále od větších měst. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

346,64 Kč/m²

*

467 m²

= **161.879 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

162.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

26.120,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

162.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.

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.

Podíl je na trhu s nemovitostmi vždy obtížněji obchodovatelný, nežli nemovitost jako celek. Z tohoto důvodu je výsledná obvyklá cena podílu snížena o 10%.

$$162.000 * (1/3) * 0,9 = 48.600,-- \text{ Kč}$$

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/3 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

49.000 Kč

Slovy: čtyřicetdevět tisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Jan Chroust, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.02.2021



Jan Chroust



Martin Málek



František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 13019-241/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	192	
Obec:	Mostkovice [589730]	
Katastrální území:	Mostkovice [699870]	
Číslo LV:	713	
Výměra [m ²]:	467	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zahrada	

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Černý Jiří a Černá Zuzana, Tovačovského 2698/15, 79601 Prostějov	1/3
SJM Láhner Čestmír Ing. a Láhnerová Edita, č. p. 141, 79843 Zdětín	1/3
Musil Stanislav, nám. T. G. Masaryka 130/14, 79601 Prostějov	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

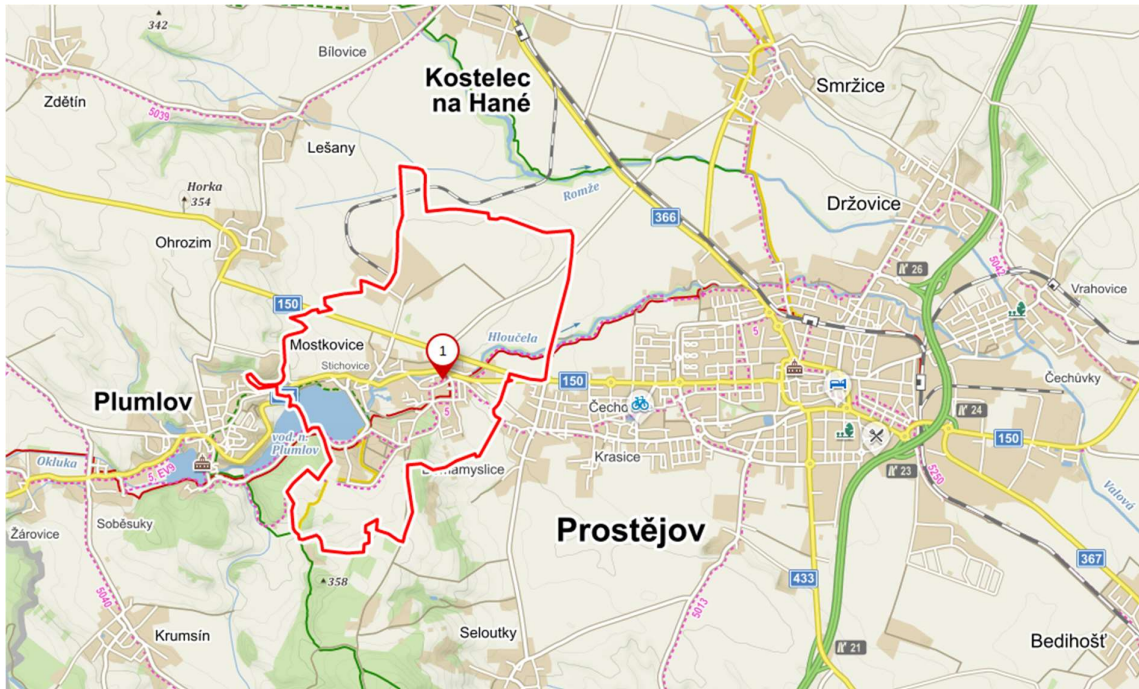
BPEJ	Výměra
35600	467

Omezení vlastnického práva

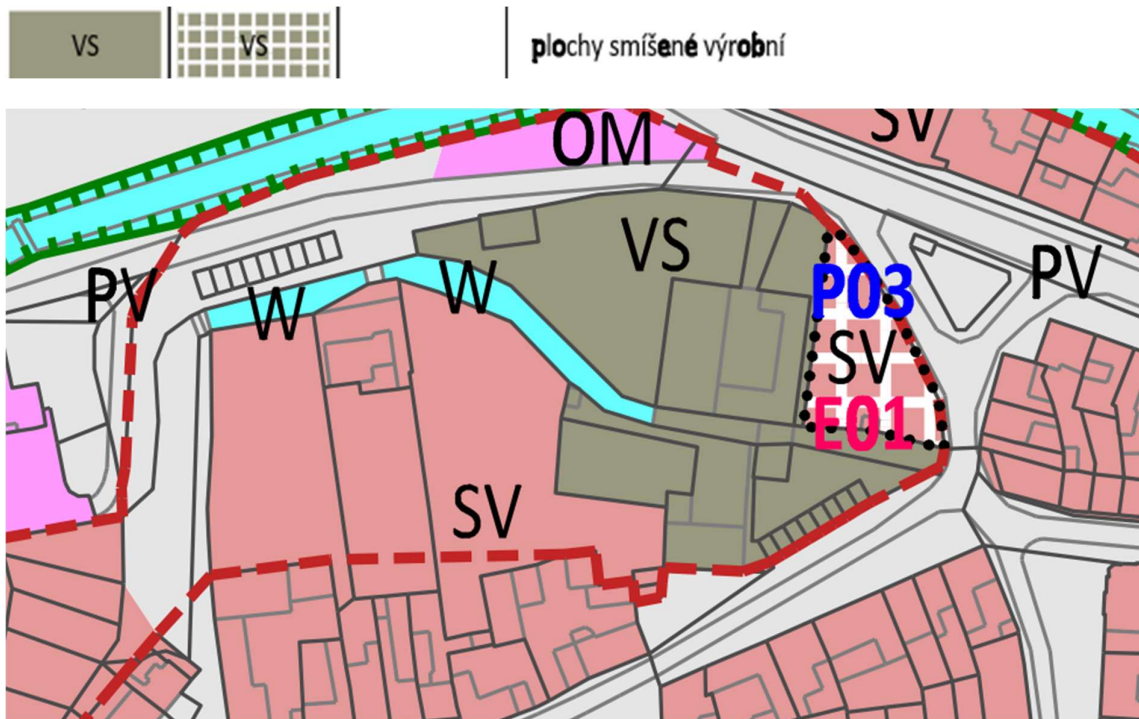
Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Musil Stanislav
Zahájení exekuce - Musil Stanislav
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel



Územní plán



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

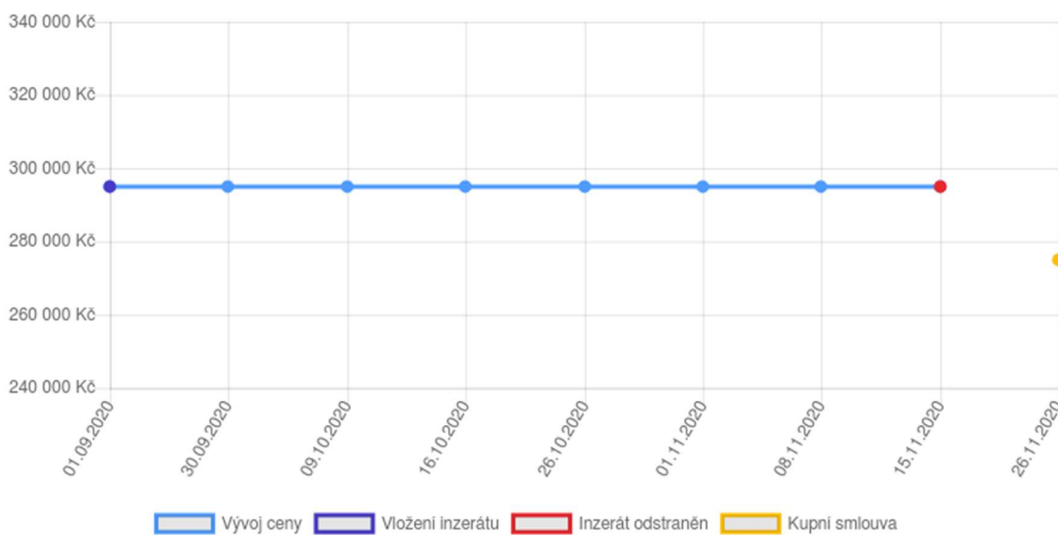


Prodej, Pozemek, 725 m², Hlučov, okres Prostějov

Celková cena: 275.000 Kč

Adresa: Hlučov, okres Prostějov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Hlučov, okres Prostějov	Plocha pozemku (m²)	725
Cena dle kupní smlouvy	275 000 Kč	Současné využití	zahrada
Kupní smlouva podepsaná dne	26.11.2020	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-8012/2020		

Slovní popis

Pozemek s výměrou 725 m², který se nachází v klidné, oblíbené rekreační části Hluchova - Bělecký mlýn. Parcela č. 424/10 je v katastru vedená jako zahrada, v ÚP jako soukromá zeleň (nelze aktuálně stavět rekreační objekt, pouze drobné zemědělské stavby). Na pozemku se aktuálně nachází stavební buňka, možno umístit např. mobilní dům (mobilheim). Pozemek je oplocený ze strany od cesty, na straně ke svahu oplocení není. Aktuálně je v řešení zbudování elektrické přípojky s EONem (realizace v první polovině roku 2021). Na obci aktuálně požádáno o změnu územního plánu. Pozemek je přístupný po obecní cestě, cca 300m se nachází restaurace/penzion Bělecký mlýn, zastávka vlaku cca 400m po cestě. Oblíbená rekreační oblast v náručí přírody a současně s dobrou dostupností (vlak, autobus, auto, kolo). Volné ihned. První kontakt prosím e-mailem, děkuji.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

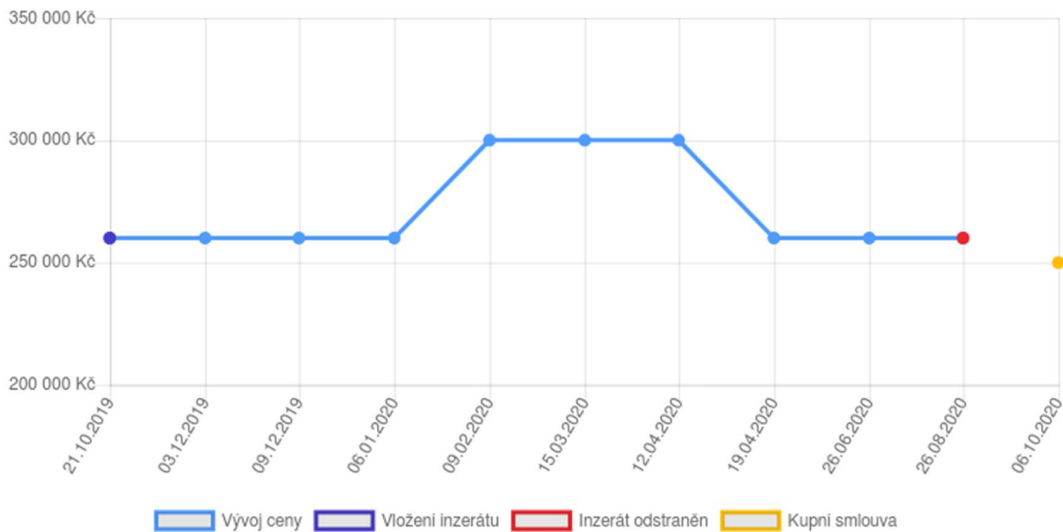


Prodej, Pozemek, 689 m², Ivaň, okres Prostějov

Celková cena: 250.000 Kč

Adresa: Ivaň, okres Prostějov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Ivaň, okres Prostějov	Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz
Cena dle kupní smlouvy	250 000 Kč	Plocha pozemku (m ²)	689
Kupní smlouva podepsaná dne	06.10.2020	Současné využití	zahrada
Číslo řízení	6.10.2020	Umístění objektu	Klidná část obce

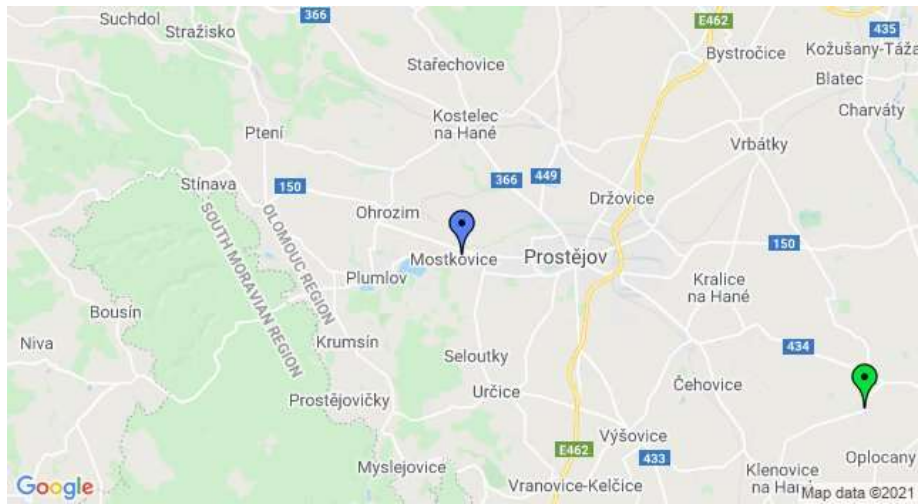
Slovní popis

Nabízíme ke koupi zahradu v obci Ivaň o celkové rozloze 689 m². Podél pozemku vede obecní stezka a z obou stran je přístupná z obecního pozemku. Na zahradu přivedena elektřina a zdroj vody zajištěn vlastní studnou. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

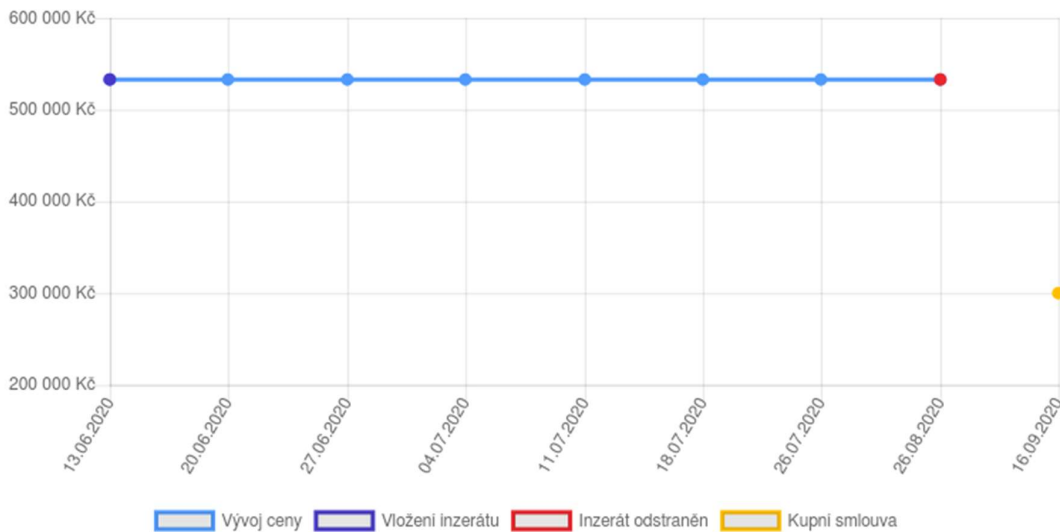


Prodej, Pozemek, 1577 m², Měřovice nad Hanou, okres Přerov

Celková cena: 300.000 Kč

Adresa: Měřovice nad Hanou, okres Přerov

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Měřovice nad Hanou, okres Přerov	Plocha pozemku (m²)	1577
Cena dle kupní smlouvy	300 000 Kč	Současné využití	zahrada
Kupní smlouva podepsaná dne	16.09.2020	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-5054/2020		

Slovní popis

V zastoupení majitele nabízíme k prodeji zahradu v obci Měrovice, která je v zastavitelném území. Ideální pro stavbu k rodinné rekreaci, příjezd je možný až na pozemek, Velmi klidná lokalita. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost