

## **Znalecký posudek č. 6806 – 6/2019**

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí

o ceně nemovitých věcí – pozemků **parcelní číslo st. 264, st. 265, 445/3 a 445/4** v katastrálním území Slavkov pod Hostýnem, obec Slavkov pod Hostýnem, okres Kroměříž

---

Objednatel posudku:

**PROKONZULTA, a.s., IČ 263 07 367**  
**Křenová 299/26**  
**602 00 Brno**

Objednávka ze dne 3. ledna 2019  
KSBR 44 INS 8633/ 2018

Účel posudku:

ocenění nemovitých věcí v insolvenčním řízení

Datum, k němuž se ocenění provádí:

13. ledna 2019

Cenový předpis:

zákon ČR č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení výše uvedeného zákona o oceňování majetku s účinností ode dne 1. 1. 2018

Posudek vypracoval:

**Ing. Bc. Ewa Hradil**  
**Tyršova 1276/9**  
**769 01 Holešov**

V Holešově, dne 15. ledna 2019

Posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu, z toho pět stran příloh, předává se objednateli ve dvou vyhotoveních v písemné podobě, elektronicky ve formě PDF.

**A. Nález:****1. Znalecký úkol:**

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky znaleckého posudku ze dne 3. 1. 2019. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí – pozemků – cena obvyklá podle zákona ČR č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.

Předmětem ocenění jsou nemovité věci – pozemky parcelní číslo st. 264 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 265 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba č.p. 185, parcelní číslo 445/3 – ostatní plocha, dobývací prostor a parcelní číslo 445/4 – ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území Slavkov pod Hostýnem, obec Slavkov pod Hostýnem, okres Kroměříž.

**2. Informace o nemovitých věcech:**

Kraj:	Zlínský
Okres:	Kroměříž
Obec:	Slavkov pod Hostýnem
Katastrální území:	Slavkov pod Hostýnem

**3. Podklady pro vypracování ocenění:**

Dodané zadavatelem:

- 1) Objednávka ze dne 3. 1. 2019
- 2) Výpis z katastru nemovitostí vedený pro katastrální území Slavkov pod Hostýnem, LV č. 445 ze dne 24. 5. 2018

Zjištěné znalcem:

- 1) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz

**4. Použitá literatura:**

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí ustanovení zákona.
- C. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
- D. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

**5. Vlastnické a evidenční údaje:**

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 445 je

***PERT CZ spol. s r.o. v likvidaci, IČ 494 37 691  
Se sídlem 768 61 Slavkov pod Hostýnem 185***

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemků parcelní číslo st. 264 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 83,0 m<sup>2</sup>, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e., parcelní číslo st. 265 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 114,0 m<sup>2</sup>, jehož součástí je jiná stavba č.p. 185, parcelní číslo 445/3 – ostatní plocha, dobývací prostor o výměře 29231,0 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 445/4 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1676,0 m<sup>2</sup> v katastrálním území Slavkov pod Hostýnem, obec Slavkov pod Hostýnem, okres Kroměříž.

**6. Věcná břemena, závazky a omezení:**

Dle listu vlastnického nevážnou na oceňovaných nemovitých věcech žádná věcná břemena, ani jiná omezení vlastnického práva. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto posudku nepromítají.

### 7. Účel užití

Pozemky zapsané na LV č. 445 vedeném pro katastrální území a obec Slavkov pod Hostýnem tvoří souvislou plochu, jedná se o lom, který v místě vznikl cca před 200 léty. Těžba zde byla pozastavená, v současné době jí není možno obnovit, neboť obce, přes které je možný dojezd těžkých vozidel do lomu, příjezdovou cestu těmto vozidlům odmítají povolit. Nutno dodat, že stávající komunikace k lomu jsou opravdu úzké a vedou rezidenční zástavbou, často kolem cesty stojí nové domy povolené přímo na hranici komunikace.

Stavby na LV evidované jsou v demoličním stavu, dlouhodobě opuštěné podléhají povětrnostním vlivům a nájezdům vandalů.



*Objekt na pozemku parcelní číslo st. 264 sloužil jako šatny, k.ú. Slavkov pod Hostýnem*



*Objekt na pozemku parcelní číslo st. 265 sloužil jako garáže, dílny, sklad, k.ú. Slavkov pod Hostýnem*

Nakolik lomový kámen v místě náleží mezi kvalitnější, problémů s těžbou je zde více. Byť kostel Nanebevzetí Panny Marie na Hostýně je stavbou dokončenou v polovině XVIII. století a lom byl aktivní cca 200 let, ozývají se názory, že detonace v lomu mohou poškodit historicky cennou stavbu v poutním místě. Přitom ve skalních stěnách lomu je ještě značná zásoba kvalitního kamene. A využití lokality jako místa pro ukládání inertního odpadu opět narazí na problém dojezdu komunikacemi, kde je dovoleno vjíždět vozidly o tonáži do 3,5 t.

Prodej nemovitých věcí stejného typu je na trhu ojedinělý, navíc omezení, které se k souboru váží lze vyjádřit jen zástupnou metodou určení ceny – cena dle předpisu – platné vyhlášky.

**8. Obsah ocenění:**

§ 9 pozemky pro těžební činnost parcelní číslo st. 264, st. 265, 445/3 a 445/4 v katastrálním území a obci Slavkov pod Hostýnem, okrese Kroměříž.

**B. Posudek:*****Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 457/2017 Sb.*****§ 9 jiné pozemky**

Ocenění pozemků dle § 9 vyhlášky:

Pozemky parcelní číslo st. 264, st. 265, 445/3 a 445/4				
Obec				Slavkov pod Hostýnem
Katastrální území				Slavkov pod Hostýnem
Kraj				Zlínský
Počet obyvatel	Malý lexikon obcí 2018			639
Základní cena	příloha č 2 vyhlášky, tab. č 1 $ZC_v$ (Kč/m <sup>2</sup> )			1312
Plocha pozemků	P (m <sup>2</sup> )			31104
Znak	Název znaku	Označení	Popis znaku	Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2				
O <sub>1</sub>	Velikost obce	IV.	501 - 1000 obyvatel	0,65
O <sub>2</sub>	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,70
O <sub>3</sub>	Poloha obce	VI.	V ostatních případech	0,80
O <sub>4</sub>	Technická infrastruktura v obci	III.	Bez kanalizace	0,70
O <sub>5</sub>	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobusová zastávka	0,90
O <sub>6</sub>	Občanská vybavenost v obci	IV.	Omezená vybavenost	0,90
Základní cena stavebního pozemku		$ZC = ZC_v \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6$ ZC		271
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
P <sub>1</sub>	Situace na dílčím trhu	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,06
P <sub>2</sub>	Vlastnické vztahy	V.	Stejný vůstník	0,00
P <sub>3</sub>	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P <sub>4</sub>	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
P <sub>5</sub>	Ostatní neuvedené	I.	Neaktivní území	-0,30
P <sub>6</sub>	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zandbatelný rizikem povodně	1,00
Index trhu		$I_T = P_6 \cdot (1 + \Sigma P_i)$ I <sub>T</sub>		0,6400
Index omezujících vlivů pozemku, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 2				
Index omezujících vlivů pozemku		$I_O = 1 + \Sigma P_i$ I <sub>O</sub>		1,0000
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3				
P <sub>1</sub>	Druh a účel užití stavby	I.	Výroba	0,40
P <sub>2</sub>	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	-0,03
P <sub>3</sub>	Možnost napojení na inž. síť v obci	II.	Lze napojit na některé síť v obci	-0,05
P <sub>4</sub>	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Jen do 3,5 t	-0,10
P <sub>5</sub>	Parkovací možnosti	III.	Na pozemcích	0,02
P <sub>6</sub>	Komerční využitelnost	II.	Podmíněno příjezdem, chybí	0,00
P <sub>7</sub>	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Chybí vhodný přístup z veřejné komunikace	-0,30
Index polohy		$I_P = P_1 \cdot (1 + \Sigma P_i)$ I <sub>P</sub>		0,2160
Cena pozemků celkem		$CP = ZC \cdot I_T \cdot I_O \cdot I_P \cdot P \cdot 0,6$ CP (Kč)		699 150,24

Administrativní cena nemovitých věcí ke dni ocenění činí (zaokrouhleno)

**699.150,00 Kč**

**Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá**

Předmětem ocenění je soubor pozemků bývalého lomu v obci Slavkov pod Hostýnem. Těžba zde byla zahájena cca před 200 léty, v aktuálním století nebyla obnovena mimo jiné z důvodu nevyhovujícího příjezdu, který kapacitně není schopen ani směrem na Chvalčov ani směrem na Slavkov pod Hostýnem pojmout vozidla o hmotnosti nad 3,5 t. Zásoby kamene v místě jsou, nicméně ani blízkost kostela v poutním místě na Hostýně, který dle slov vlastníka je detonacemi v lomu ohrožen, nepřeje obnovu těžby.

Předmětem ocenění je tedy dobývací prostor, který není aktivní, obnova těžby je závislá především na možnosti dojezdu těžkými vozidly, v lomu není ani potřebná mechanizace.

S ohledem na výše uvedené určuji cenu v místě a čase obvyklou za posuzované pozemky ve výši:

<b>Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni ocenění</b>	<b>700.000,00 Kč</b>
--	----------------------

**C. Rekapitulace:**

Obvyklá cena nemovitých věcí – pozemků na LV č. 445..... 700.000,00 Kč

**Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 445, tj. pozemků parcelní číslo st. 264, st. 265, 445/3 a 445/4 v katastrálním území a obci Slavkov pod Hostýnem, okrese Kroměříž vyjádřenou ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů určuji ve výši:**

**700.000,00 Kč**

slovy: sedmsettisíckorunčeských

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11. 12. 1995, čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové zapsaná v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Brně.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 6806 – 6/2019.

V Holešově, dne 15. ledna 2019

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil



**D. Přílohy:****Mapové podklady:**

*Kopie katastrální mapy podložená ortofotem: pozemky parcelní číslo st. 264, st. 265, 445/3 a 445/4 v katastrálním území a obci Slavkov pod Hostýnem, okrese Kroměříž.*

**Fotodokumentace:**

*Pobled na dobývací prostor od severu*





*Detaily stěny*



*Cesta z lomu.....*





.....navazuje na cestu do Chvalčova a do Slavkova pod Hostýnem



Zdevastované interiéry objektů na stavebních pozemcích st. 264, st. 265, k.ú. Slavkov pod Hostýnem



**Informace z veřejného seznamu:****VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 24.05.2018 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KsBR 44 INS 8633/2018 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588997 Slavkov pod Hostýnem

Kat.území: 750298 Slavkov pod Hostýnem

List vlastnictví: 445

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
PERT CZ spol. s r.o. v likvidaci, č.p. 185, 76861 Slavkov pod Hostýnem	49437691	

**B Nemovitosti**

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 264	83	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 264				
St. 265	114	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slavkov pod Hostýnem, č.p. 185, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 265				
445/3	29231	ostatní plocha	dobývací prostor	
445/4	1676	ostatní plocha	jiná plocha	

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje****Typ vztahu**

## o Změna výměr obnovou operátu

( původní pol.VZ 440/00 )

Povinnost k

Parcela: 445/3, Parcela: 445/4

**Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Smlouva (dohoda) V1 1007/1999 o prodeji části podniku ze dne 9.8.1999, právní účinky vkladu ke dni 11.8.1999.

POLVZ:35/1999

Z-10100035/1999-740

Pro: PERT CZ spol. s r.o. v likvidaci, č.p. 185, 76861 Slavkov pod Hostýnem RČ/IČO: 49437691

- o Jiná listina ze dne Výpis z obchodního rejstříku Krajského obchodního soudu v Brně, oddíl C, vložka 12102, číslo výpisu 60778/2000 ze dne 23.02.2000.

POLVZ:8/2000

Z-10100008/2000-740

Pro: PERT CZ spol. s r.o. v likvidaci, č.p. 185, 76861 Slavkov pod Hostýnem RČ/IČO: 49437691

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

Vyhotožil:

Vyhotoveno: 02.08.2018 08:30:09

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD