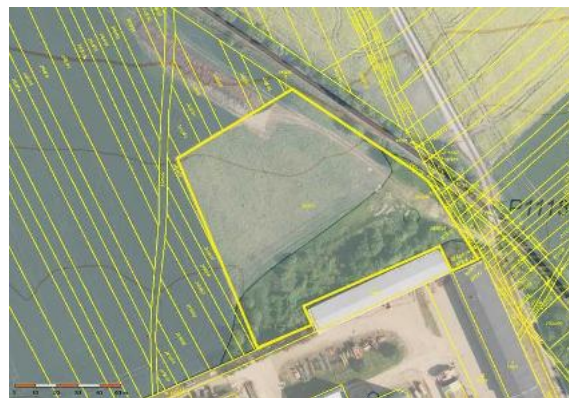


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 094737/2024 (487/2024)

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci pozemku parc.č. 2456/2 o výměře 8890 m², ostatní plocha, manipulační plocha, vlastnictví je vedeno na listu vlastnictví č. 4959, pro obec Vyškov a k.ú. Dědice u Vyškova, ke dni vyhotovení znaleckého posudku.

Znalec:	Ing. Vladimír Vaculík
Adresa:	Nerudova 303, 688 01 Uherský Brod
IČ: 13402561	telefon: +420 734 279 006 e-mail: vacrealub@seznam.cz
	datová schránka: c5wv8k4

Zadavatel:	Exekutorský úřad Ostrava, IČ: 63691540, Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutorka
Adresa:	Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava - Mariánské Hory

Číslo jednací:	024 EX 153/24
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	13 335 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 40

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.10.2024

Vyhotoveno: V Uherském Brodě 11.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena nemovité věci pozemku parc.č. 2456/2 o výměře 8890 m², ostatní plocha, manipulační plocha, vlastnictví je vedeno na listu vlastnictví č. 4959, pro obec Vyškov a k.ú. Dědice u Vyškova, ke dni vyhotovení znaleckého posudku?

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účely exekutorského úřadu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nejsou sděleny žádné okolnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.10.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

1. Získání katastrálních údajů o nemovitých věcech v katastrální evidenci.
2. Ověření, že nemovité věci svým účelem užívání odpovídají stavu územního plánování.
3. Seznámení se se stavem evidovaným ve veřejném rejstříku, a dokumentaci územního plánu, vyhledávání ochranný pásen.
4. Ověření stavu nemovitých věcí místním šetřením. Prohlídka pozemku.
5. Zpracování ocenění dle Vyhlášky č. 434/2023 Sb. tak, že je součástí znaleckého posudku ocenění nemovitých věcí za účelem stanovení zjištěné ceny (administrativní ceny), dle § 1c vyhlášky.
6. Vyhledávání v katastrální evidenci realizace prodejů pozemků v obci Vyškov a jeho k.ú. Vyškov, k.ú. Dědice u Vyškova, k.ú. Opatovice u Vyškova, přílehlajících katastrálních území obcí, tak, aby se realizované prodeje uskutečnily co nejbližše oceňovaným nemovitým věcem, a ceny minimálně ovlivňovala rozdílnost polohy, a získané údaje o prodejkách daly informaci o cenách nemovitých věcí na místním trhu.
7. Výběr vhodných realizovaných prodejů, v databázi řízení o povolení vkladu v katastrální evidenci období roku 2023 a roku 2024, optimální je do 6-ti měsíců zpětně ke dni ocenění, obdobných nemovitých pro zařazení do porovnávací metody. V případě malého počtu prodejů pro vytvoření databáze pro porovnání zařadit i uskutečněné prodeje za delší období a posoudit případný vliv inflace nebo deflace na prodejní ceny nemovitostí.
8. Dle výsledků sestavování, pokud se nepodaří nalézt alespoň tři vhodné nemovité věci k zařazení do metody přímého porovnání aplikované při určení obvyklé ceny, přistoupit k postupu určení tržní hodnoty, tj. určení věcné ceny, ceny pozemků, zvážit využití výnosového ocenění, případně aplikovat metodu přímého porovnání s tím, že by již do porovnání nebyly zařazeny jen skutečně realizované prodeje nemovitých věcí, ale byly využity i přiměřeně inzertní nabídky.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění č. 248/2021 Sb. v platném znění.
2. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k zákonu o oceňování majetku ve znění platném v době ocenění č. 434/2023 Sb.,
3. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 2016, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.
4. Metodický pokyn pro tržní i netržní oceňování nemovitých věcí
5. Údaje z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 4959 pro obec Vyškov, k.ú. Dědice u Vyškova,
6. Katastrální mapy získané z www.nahlizenidokn.cz
7. Územní plán Města Vyškova
8. Cenové údaje o prodejích porovnatelných nemovitých věcí z katastrální evidence, pokud se podaří nalézt uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí v obci Vyškov
9. Fotodokumentace z místního šetření.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat pro zpracování lze považovat za věrohodné. Pro určení obvyklé ceny, nebo tržní hodnoty, nejsou k dispozici přesné údaje o nemovitých věcech zařazených do porovnávání nemovitých věcí, které si musí znalec operativně sestavit z veřejně dostupných údajů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pro určení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, podle zákona č. 151/1997 Sb., a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění č. 434/2023 Sb., je postup upraven vyhláškou tak, že jde o tržní ocenění podle § 1a obvyklá cena, případně § 1b určení tržní hodnoty. Podle § 1 c je uloženo stanovit i cenu zjištěnou (administrativní).

Tržní ocenění:

Stanovení obvyklé ceny dle §1 a, stanovení tržní hodnoty § 1b vyhlášky

1. Pravidla pro oceňování majetku jsou upravena zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Ustanovení § 2 odst. 2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*
2. Ustanovení § 2 odst. 3) zákona *Způsoby oceňování majetku a služeb v odstavci se uvádí: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“*
3. Znalecký posudek se zabývá oceněním nemovitých věcí dle Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 2 odst. 7) je ocenění provedeno dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění č. 434/2023 Sb. a cenové údaje uvedené jako cena zjištěná (administrativní) na základě oceňovacího předpisu, tj. vyhlášky.
4. Úkolem posudku je určit obvyklou cenu podle § 1a vyhlášky, případně tržní hodnotu podle § 1b, není-li dostatek stejných nebo obdobných nemovitých věcí v obchodním styku ke dni ocenění. Ocenění je provedeno podle §1b postupem pro určení tržní hodnoty. Je aplikována metoda přímého porovnání pro určení celkové ceny nemovité věci, tj. pozemku jehož součástí je stavba a určení obvyklé ceny nezastavěných pozemků. Pro metodu přímého porovnání jsou použity cenové údaje z na trhu uskutečněných obchodních transakcí maximálně obdobných, jako je oceňovaná nemovitá věc. Při dodržení evropských oceňovacích standardů jsou pro porovnávání použity realizované obchodní transakce v časovém rozmezí nejlépe 6 měsíců od data, ke kterému je ocenění prováděno v místě případně sousedící lokalitě oceňované nemovité věci. Pokud se takové transakce v časovém rozpětí neuskutečnily, je možné využít indexy hypotečních bank, případně údajů sledující vývoj cen zatížených inflací a ceny se přepočítávají indexy inflace vydané Českým statistickým úřadem.

Uplatnění indexů je třeba posoudit s ohledem na reálný vývoj cen, kdy za poslední období ceny stagnovaly, nebo docházelo k tzv. zastropování cen, kdy ceny nerostly úměrně s velikostí nemovité věci, ale narážely na příjmové možnosti kupujících schopných splácet poskytnuté úvěry na zakoupení.

Pro potřeby stanovení tržní hodnoty

Zákon č. 151/1997 Sb. v § 2 odst. 9) uvádí jiné způsoby oceňování:

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Nákladový způsob ocenění napomáhá učinit obrázek o technickém stavu nemovité věci - stavby, jejím stáří, stavu údržby a funkčnosti. Nákladový způsob ocenění je možné aplikovat při ocenění staveb. Předmětem ocenění jsou taktéž pozemky, a nákladové ocenění staveb lze využít při ocenění pozemků a určení jejich využití např. metodou Třídy polohy (Naegeliho metoda třídy polohy) viz. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Prof. Ing. Albert Bradáč, Dr.Sc. a kol. Pro potřeby využití metody polohy třídy je využíván údaj o věcné (nákladové) ceně staveb nacházejících se na pozemcích. Pro potřeby určení tržní hodnoty nákladový způsob není použit při stanovení tržní hodnoty nemovité věci pozemku.

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), je významná metoda pro tržní oceňování, dává možnost investorům v rozhodování, zda investice lze kapitálově zhodnotit. V případě ocenění výnosovým způsobem lze přihlídnout k možnostem nemovitou věc pronajmout, tedy zohlednit možnosti pronájmu věci nebo propachtování a způsob stanovení nájmu nebo pachtu. Použitím kapitalizace výnosů z pronájmů (pachtů) se pak stanoví možná tržní hodnota nemovité věci z pohledu výhodnosti investice.

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Způsob lze v praxi používat při ocenění věci, které se často na trhu obchodují, a lze nemovité věci porovnávat. Postupy jsou obdobné jako v případě porovnání při určení obvyklé ceny s tím rozdílem, že se porovnávání realizuje porovnáním s jinými nemovitými věcmi i nabízenými na realitním trhu, v případě určení ceny obvyklé se do porovnávání zahrnují pouze již reálně prodané nemovité věci. Porovnávací způsob pro stanovení tržní hodnoty je použit pokud se nepodaří nalézt v katastrální evidenci dostatek cenových údajů o realizovaných prodejkách uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí, které lze zahrnout do porovnání. V oceňovací praxi při stanovení tržní hodnoty jsou do porovnání zahrnovány i inzerované, tedy doposud neprodané nemovité věci. Jde tak o nabídkové ceny, které nevypovídají o skutečných cenách. Zpravidla jsou o 10 až 20 % vyšší, než konečné ceny, které jsou při prodeji sjednány. Použití nabídkových cen inzerce se aplikuje při odhadu tržní hodnoty.

Je-li přistoupeno k určení tržní hodnoty, je vyžadováno uskutečnění alespoň dvou z výše uvedených postupů ocenění a to buď věcného nákladového ocenění v kombinaci s výnosovým oceněním, nebo porovnávacím s tím, že je úkolem znalce učinit výsledný odhad tržní hodnoty ze získaných dílčích výsledků.

Na základě nálezů existence věcných břemen nebo ochranných pásem, zabývat se stanovením hodnoty závady na nemovité věci, při stanovení postupovat podle § 39a věcná břemena a § 39c závady na nemovité věci, podle vyhlášky č. 434/2022 Sb., prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění.

Stanovení ceny zjištěné (administrativní) podle cenového předpisu § 1c vyhlášky,

Stanovení zjištěné (administrativní) ceny nemovitých věcí je řešeno dle vyhlášky. Pozemek parc.č. 1716 je řešen jako pozemek územním plánem určeným k zastavění stavbami pro výrobu a skladování, ocenění je dle § 9 odst.4a vyhlášky, ale není doposud zastavěn a nebylo vydáno pravomocné rozhodnutí, které by umožňovalo umístění samostatné hlavní stavby, trvalé porosty jsou

oceněny dle § 46 vyhlášky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

1. Pro účely stanovení zjištěné (administrativní) ceny jsou použity postupy a cenové údaje v prováděcí vyhlášce č. 434/2023 Sb. k zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 v platném znění. Především údaje o ploše a druhu pozemku a stavu a stáří trvalých porostů.
2. Pro účely stanovení obvyklé ceny jsou jako zdroj dat použity informace o cenách realizovaných prodeji obdobných nemovitých věcí v obci Vyškov a jeho katastrálních územích, případně přílehlajících dalších katastrálních území sousedících obcí.
3. Pro účely stanovení obvyklé ceny je sestavení databáze porovnávaných nemovitých věcí, pro metodu přímého porovnání, je použita databáze realizovaných vkladů do katastru nemovitostí vyhotovovaná katastrálním úřadem v části cenové údaje.
4. Pro účely ověření aktuálních nabídek na trhu jsou jako zdroj využity cenové nabídky za prodej obdobných nemovitých věcí zveřejněné na realitních serverech.
5. Pro potřeby posouzení stavu a polohy porovnatelných nemovitostí jsou využívány mapové podklady katastrálního úřadu, územní plán a dokumentace z www.mapy.cz.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

1. Zpracování ocenění dle postupů upravených vyhláškou pro určení zjištěné (administrativní) ceny pozemku dle cenového předpisu Vyhl. č. 434/2023 Sb.
2. Pro potřeby určení obvyklé ceny pozemku je přistoupeno k vyhledávání realizovaných vkladů kupních smluv nemovitostí a vytváření databáze vkladů pro získání údajů o dosažených cenách.
3. Do posouzení porovnání jsou vybrány řízení o povolení vkladu kupních smluv období roku 2024, případně roku 2023, není-li dostatek vhodných nemovitých věcí vhodných pro zařazení do přímého porovnání, tak aby se rozšířil obraz o vývoji cen nemovitostí v důsledku inflace nebo stagnace trhu s nemovitými věcmi. U starších cenových údajů jak 6 měsíců je pak posouzeno, zda je nutné, aby cena byla upravena prostřednictvím indexu inflace, nebo prostřednictvím HB indexu - index růstu cen nemovitostí evidovaných hypoteční bankou.
4. Takto je sestavena databáze řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, ke kterým jsou ve zpoplatněné databázi katastrálního úřadu vyhledány údaje o dosažených cenách.
5. Po získání cenových údajů je přistoupeno k získání údajů o rozměrech pozemků do porovnání k určení jednotkové ceny.
6. Porovnáním dosažených cen tak z posuzování se vyřazují cenové údaje, které se nedůvodně odlišují od ostatních cen prodávaných nemovitých věcí, např. z důvodu zakoupení spoluvlastnického podílu, nebo jde o mimořádné ceny, např. vlivem věcných břemen užívání, převodů mezi osobami blízkými, nebo jsou součástí prodeje i jiné movité nebo nemovité věci, které nejsou ve funkčním celku a mohou ovlivňovat výslednou cenu.
7. Přepočtem dosažených cen s rozměry pozemků jsou stanoveny jednotkové ceny za 1 m² plochy pozemku, které jsou zahrnuty do přímého porovnání.
8. Výsledná jednotková cena je získána statisticky jako průměrná cena, případně váženým průměrem pro případ, že je možné využít cenového údaje nejbližší se blížícímu vyskytujícímu prodeji obdobné nemovité věci a dosažená cena má nejlepší vypovídací hodnotu o obvyklé ceně.
9. Výše uvedeným postupem se dojde k určení obvyklé ceny podle §1a vyhlášky. Obvyklá cena uvedeným způsobem v sobě zahrnuje jednak cenu pozemku a tak také cenu staveb na pozemku pokud jsou provedeny.
10. Zpracování grafických a mapových podkladů a sestavení grafických vstupů do znaleckého

posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Vyškov, k.ú. Dědice u Vyškova
Adresa nemovité věci: Víta Nejedlého, 682 01 Dědice

Vlastnické a evidenční údaje

Exekutorský úřad Ostrava, IČ: 63691540, Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutorka, Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava - Mariánské Hory, podíl 1 / 1

<i>Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i> Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10	06366171	

Nemovitosti

Pozemky

<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
2456/2	8890	ostatní plocha	manipulační plocha	

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů *Typ vztahu*

- **Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky:**

Označená jiným způsobem, veškeré dluhy uvedené v článku 2.1. písm. (i) až (iii) zástavní smlouvy vzniklé nejpozději do 31.12.2050 až do celkové výše 10.000.000,00 Kč. Oprávnění pro

AGENIUS FINANCE s.r.o., Pařížská 127/20, Josefov, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 17963915 Povinnost k

Parcela: 2456/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2023 10:49:41. Zápis proveden dne 19.07.2023; uloženo na prac. Vyškov

V-4312/2023-712

Pořadí k 28.06.2023 10:49

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré dluhy uvedené v článku 2.1 písm. (i) až (iii) zástavní smlouvy vzniklé nejpozději do 31.12.2050 až do celkové výše 10.000.000,00 Kč.

doba trvání: Po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

Comitia Finance SE, Bucharova 1281/2, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 24319066

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem ze dne 24.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2023 13:46:01. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. Vyškov

V-4903/2023-712 Pořadí k 25.07.2023 13:46

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.06.2023. Právní

účinky zápisu k okamžiku 28.06.2023 10:49:41. Zápis proveden dne 19.07.2023; uloženo na prac. Vyškov

V-4312/2023-712

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2023 10:49:41. Zápis proveden dne 19.07.2023; uloženo na prac. Vyškov

V-4312/2023-712

- **Zákaz zcizení a zatížení doba trvání: Po dobu trvání zástavního práva**

Oprávnění pro

AGENIUS FINANCE s.r.o., Pařížská 127/20, Josefov, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 17963915 Povinnost k

Parcela: 2456/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2023 10:49:41. Zápis proveden dne 19.07.2023; uloženo na prac. Vyškov V-4312/2023-712 Pořadí k 28.06.2023 10:49

- Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré dluhy uvedené v článku 2.1. písm. (i) až (iii) zástavní smlouvy vzniklé nejpozději do 31.12.2050 až do celkové výše 30.000.000,00 Kč. Oprávnění pro

AGENIUS FINANCE s.r.o., Pařížská 127/20, Josefov, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 17963915 Povinnost k

Parcela: 2456/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2023 10:07:19. Zápis proveden dne 10.11.2023; uloženo na prac. Vyškov V-6988/2023-712

Pořadí k 19.10.2023 10:07

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré dluhy uvedené v článku 2.1 písm. (i) až (iii) zástavní smlouvy vzniklé nejpozději do 31.12.2050 až do celkové výše 30.000.000,00 Kč.

dobu trvání: po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

Comitia Finance SE, Bucharova 1281/2, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 24319066

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem ze dne 13.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2023 13:38:29. Zápis proveden dne 07.12.2023; uloženo na prac. Vyškov V-7686/2023-712

Pořadí k 15.11.2023 13:38

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2023 10:07:19. Zápis proveden dne 10.11.2023; uloženo na prac. Vyškov V-6988/2023-712

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2023 10:07:19. Zápis proveden dne 10.11.2023; uloženo na prac. Vyškov V-6988/2023-712

Pořadí k 19.10.2023 10:07

- Zákaz zcizení a zatížení doba trvání: podobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

AGENIUS FINANCE s.r.o., Pařížská 127/20, Josefov, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 17963915 Povinnost k

Parcela: 2456/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2023 10:07:19. Zápis proveden dne 10.11.2023; uloženo na prac. Vyškov V-6988/2023-712

Pořadí k 19.10.2023 10:07

Dokumentace a skutečnost

K nemovité věci není vedena žádná jiná dokumentace, než je evidence vedená v katastru nemovitostí, a ta odpovídá stavu věci.

Místopis

Dědice jsou vesnice a část města Vyškov ve stejnojmenném okrese v Jihomoravském kraji. Náleží mezi nejstarší slovanské osady na Moravě. S městem Vyškovem byly Dědice s osadami

Pazdernou a Hamiltony spojeny poprvé koncem roku 1941. V roce 1942 byly k Vyškovu připojeny i Brňany, Křečkovice a Nosálovice. Po skončení druhé světové války se všechny tyto obce pokusily samostatnost získat zpět. V srpnu 1945 bylo radou MNV zamítnuto odtržení Brňan a Dědic, a na začátku října bylo zamítnuto odtržení Křečkovic. Dědičtí přesto v říjnu 1945 „nechtíc už mít nic společného s městem Vyškovem“ ustavili vlastní národní výbor. ONV ale 26. října prohlásil, že charakter samostatné obce (a vlastní národní výbor) Dědicím přiznat nelze, jestliže nebude rozhodnuto o jejich odtržení od Vyškova. Vzhledem ke kladnému stanovisku ZNV k zatímní společné správě sloučených obcí mohl vyškovský národní výbor i nadále řídit i věci týkající se Dědic. Snahy o osamostatnění okrajových částí Vyškova trvaly i v dalších letech.

Výsledkem všech snah však bylo potvrzení vývoje, který započal v roce 1941. Nařízení vydané za protektorátu zůstalo nadále v platnosti. Vyškov, který až do 40. let 20. století náležel mezi menší moravská města, dnes společně s úředním rozhodnutím přičleněnými obcemi a díky dalšímu rozvoji ve 2. polovině 20. století (a připojení dalších obcí, ačkoli ne všechny zůstaly s Vyškovem trvale spojeny), tvoří významný sídelní celek.

Dědice leží severozápadním směrem od Vyškova na soutoku Malé a Velké Hané[4] v nadmořské výšce 258 m n. m. (kolísá dle stanoviště kolem 258–271 m n. m.). Patří do správního obvodu Vyškov ve stejnojmenném okrese Jihomoravského kraje. Spolu s okresním městem tvoří vyškovsko-dědicou aglomeraci. Podle archeologických nálezů patří Dědice k nejstarším osadám na Moravě. Jejich osadami byly Pazderna a Hamiltony, obě založeny na vyškovském panství ve třetí čtvrtině 18. století.

V obci stojí farní kostel Nejsvětější Trojice, v jehož věži se nachází chráněné území, v němž během léta pobývá netopýr velký. V Dědicích jsou od roku 1935 vojenské kasárny. Je tu posádkový dům armády (zvaný též „PDA“) a sochy ukřižovaného Krista, svatých Cyrila a Metoděje a svatého Jana Nepomuckého. Zdroj Wikipedie.

Městská část Dědice mají komplexní inženýrskou infrastrukturu, město má komplexní občanskou vybavenost na úrovni bývalých okresních měst. Dopravně je napojena na dálnici D1, železniční připojení.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek parc.č. 2456/2 o ploše 8890 m², ostatní plocha, manipulační plocha, se nachází ve východní okrajové části městské části Dědice tak, že z východní strany je ohraničen železniční vlečkou připojující vojenská kasárna, z jižní strany sousedí s objektem výrobního areálu a ze západní a severní strany s doposud zemědělsky obhospodařovaným lánem pozemků. Západní přiléhající plochy jsou územním plánem určeny k zastavění, severní plochy jsou nadále určeny k zemědělskému využití. Pozemek do změny územního plánu platné od roku 2022 nebyl určen k zastavění, ale měl plnit funkci zemědělského pozemku. Pozemek byl zřejmě využíván k ukládání inertního odpadu ze staveb a výkopku zeminy, na pozemku se nachází různé hromady dnes zarostené náletovými porosty. Na jižní hranici sousedící se výrobním areálem se nachází pás trvalých porostů, které nejsou nikterak podrobeny zahradnické péči. Z porostu se podařilo identifikovat keře šípkových růží, vzrostlé keře černého bezu, stromy ořešáku a planých trnek.

Na pozemek je příjezd ze zpevněné komunikace vedoucí podél železniční vlečky. Vjezd na pozemek současně slouží i jako vjezd pro zemědělskou techniku pro obdělávání sousedícího zemědělského lánu. Okolní pozemky mimo areál AGROS Vyškov-Dědice a.s., jsou ve vlastnictví České republiky, právo hospodařit přísluší Státnímu pozemkovému úřadu.

Pozemek nepřiléhá k žádnému pozemku, který by byl vybaven inženýrskou infrastrukturou. Vodovodní řad, středotlaký zemní plyn, kanalizace je veden ulicí Víta Nejedlého, kde jsou ukončeny před areálem AGROS Vyškov-Dědice, který tvoří překážku k přímému připojení. Rovněž je položeno zemní vedení kabelu VN, které vede k trafostanici v ulici Víta Nejedlého a je napojení na sloup VN vedeného v láně za železniční vlečkou.

Pozemek je dle map územního plánu dotčen ochrannými pásmy železniční vlečky a

ochranným pásmem objektu pro obranu státu. Ochranná pásma neomezují využití pozemku daného územním plánem tak, že by se nedal pozemek zastavět stavebními objekty, jako jsou zpevněné manipulační plochy, které jsou součástí výrobních a skladovacích areálů, omezení vyplývá v tom, že k určení způsobu zastavění se vyjadřují a usměrňují orgány chráněných zájmů, v případě obrany jde o Armádní Servisní, příspěvková organizace, Podbabská 1589/1, 160 00 Praha 6 - Dejvice.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. 2456/2, k.ú. Dědice u Vyškova
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků
 - 1.1. Pozemek parc.č. 2456/2, k.ú. Dědice u Vyškova

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalecký posudek má za úkol poskytnout zadavateli informace a objasnit výsledek. Proto je ve znaleckém posudku aplikováno několik způsobů ocenění. Stanovení zjištěné ceny vychází z povinnosti dané prováděcí vyhláškou k zákonu o oceňování majetku. Na trhu uskutečňované prodeje nemovitých věcí dávají možnost, a v praxi se to běžně děje, že se obchodují za obvyklé ceny. Obvyklou cenu dle §1a vyhlášky lze určit přímým porovnáním prodaných nemovitých věcí s oceňovanou nemovitou věcí. Z tohoto důvodu je ve znaleckém posudku provedeno ocenění za účelem stanovení obvyklé ceny nemovité věci nezastavěného pozemku.

Určení obvyklé ceny vychází z metody přímého porovnání s již s reálně prodanými obdobnými nemovitými věcmi, nejlépe v místě tak, aby se eliminoval vliv rozdílné polohy a využití a vybavení území. Pro aplikaci metody přímého porovnání podle §1a vyhlášky je třeba nalézt minimálně tři prodeje obdobných nemovitých věcí. Dále metodu upřesňují evropské oceňovací standardy, že by doba mezi prodejem a oceněním neměla překročit 6 měsíců, aby se vyloučil vliv změny hodnoty peněz, tj. inflace, deflace. Jde tak o vysledování aktuálního realitního trhu, zda má význam automaticky indexy inflace uplatňovat, nebo jen při zařazení konkrétních uskutečněných prodejů.

V případě, že se nepodaří naplnit uvedené požadavky k určení obvyklé ceny, je předpisem upraven postup určení tržní hodnoty. Při určení tržní hodnoty je vyžadována aplikace alespoň dvou metod ocenění ze tří metod, které se uplatňují pro tržní oceňování, tj. metoda přímého porovnání, která již není tak striktní, jako v případě určení ceny obvyklé, a připouští do porovnání zahrnout nejen již realizované prodeje a to nejen v místě nejbližším oceňované nemovité věci, ale dále připouští využití i inzerce, tedy užití nabídkových cen s odhadem jejich reálnosti. Využívání inzerce je však zavádějící v tom smyslu, že nejde o skutečně sjednané ceny a výsledné prodejní ceny se mohou i významně lišit od nabídkových cen uvedených v inzerci.

Další metoda je pak věcné ocenění, k jejímu zpracování lze využít metodu nákladového ocenění daného vyhláškou bez aplikace indexů polohy a trhu, které jsou používány při určení ceny

zjištěné.

Posouzením dílčích ocenění lze pak učinit odhad tržní hodnoty nemovité věci.

Průzkum realizovaných prodejů pro určení obvyklé ceny se provádí zkoumáním katastrálních map se zapnutou vrstvou Nemovitosti s cenovými údaji a za pomoci databází realizovaných vkladů kupních smluv ve sledovaném období a vyhledání nemovitých věcí v územním plánu, zda účel využití odpovídá využití oceňované nemovité věci. V dané databázi lze tak vyřadit uskutečněné vklady kupních smluv, které obsahovaly kromě prodávané nemovité věci, která je vhodná pro porovnání, i prodeje dalších nemovitostí, jako jsou pozemky, které nejsou ve funkčním celku a nacházejí se v jiných částech území, jiných katastrech.

V rámci zpracování ocenění jsou i posuzovány rozvojové možnosti oceňovaných nemovitých věcí, které lze dále prodávat, nebo jinak využívat, aniž by tím utrpěla užitelnost nemovitých věcí.

K oceňované části jsou vyhledávány uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí, je vytvořena databáze prodaných nemovitých věcí, k nim získány údaje o rozměrech, stavu, účelu užití, zda odpovídají zařazením dle územního plánu. Zpracování údajů je komplikováno neschopností katastrálního úřadu poskytovat kompletní informace. Katastrální evidence nepovažuje údaje o plochách pozemků a zastavěných plochách jako podstatnou náležitost a při vyžádání údajů o cenách jsou vyjmenovány pozemky, které byly součástí vkladu do katastru kupní smlouvy, ale údaje o plochách se musí vyhledávat samostatně a sčítat, aby bylo možné se dopočítat jednotkových cen pozemků, nebo stavebních objektů. Zpracování podkladů je tak pracné, může generovat chyby v údajích o rozměrech pozemků, a časově náročné s rostoucím počtem pozemků vstupujících do oceňování.

V souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění č. 434/2023 Sb., je v souladu s § 1c přistoupeno ke stanovení zjištěné ceny podle cenového předpisu.

Před samotným řešením ocenění je třeba přistoupit k seznámení se s územním plánem obce za účelem ověření, zda pozemky vedené na listu vlastnictví jsou územním plánem předurčeny ke stejnému účelu užívání, jak jsou užívány a stejně tak nemovité věci, které jsou zahrnuty do porovnávání cen. Do porovnání lze zahrnovat uskutečněné prodeje nemovitých věcí s obdobným účelem využití a užívání, případně posoudit rozdílnost uskutečněných prodejů pozemků a jejich cen k oceňovanému pozemku, nejsou-li k dispozici uskutečněné prodeje nemovitých věcí se stejným účelem užití, nebo se uskutečnilo prodejů méně než tři.

Při zpracování ocenění je třeba se zabývat i vyhledáním věcných břemen a vad váznoucích na nemovitých věcích, vyplývajících z ochranných pásem. Ocenění věcných břemen a ochranných pásem, jako vad nemovitých věcí se provádí v souladu s postupy upravenými prováděcí vyhláškou k zákonu o oceňování majetku podle § 39a (věcná břemena) a § 39c (závady na nemovité věci) vyhlášky, představují-li znemožnění nebo významné omezení využití nemovité věci k předurčenému účelu danému územním plánem. Pro příklad ochranná pásma vzdušných vedení vysokého napětí neomezují využití orné půdy, ale pro pozemek určený k zastavění jde o omezení, které vylučuje pozemek zastavit nadzemní stavbou.

Stanovení zjištěných cen je provedeno podle postupů upravených prováděcí vyhláškou, použité paragrafy jsou popsány v části 2.4. Základní pojmy a metody ocenění.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 2456/2, k.ú. Dědice u Vyškova
Adresa předmětu ocenění:	Víta Nejedlého 682 01 Dědice

LV: 4959
 Kraj: Jihomoravský
 Okres: Vyškov
 Obec: Vyškov
 Katastrální území: Dědice u Vyškova
 Počet obyvatel: 20 426
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 3\,190,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Obec 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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

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: Výroba

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci - Pozemek nepřiléhá k žádnému pozemku, ve kterém je vedení	III	-0,10

inženýrské sítě umožňující se připojit přípojkou.

4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci - Zpevněná příjezdová komunikace napojená na ulici Víta Nejedlého je oddělena skupinou pozemků bez zpevněné komunikace.	I	-0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,348}$$

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

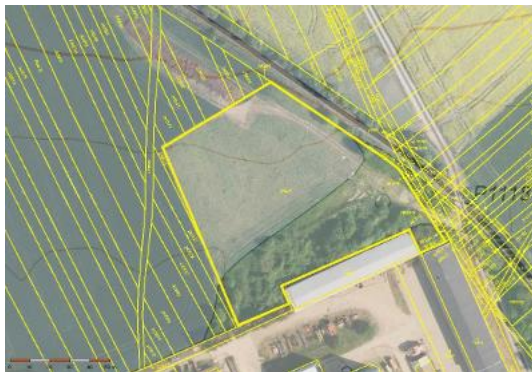
$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,358}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,348}$$

1. Pozemek parc.č. 2456/2, k.ú. Dědice u Vyškova

1.1. pozemky



Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,348}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,348 = 0,348$$

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)	3 190,-	0,348	0,300	333,04	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	2456/2	8 890	333,04	2 960 725,60
Stavební pozemek - celkem			8 890	2 960 725,60	

1.2. Trvalé porosty



Okrasné rostliny: příloha č. 39

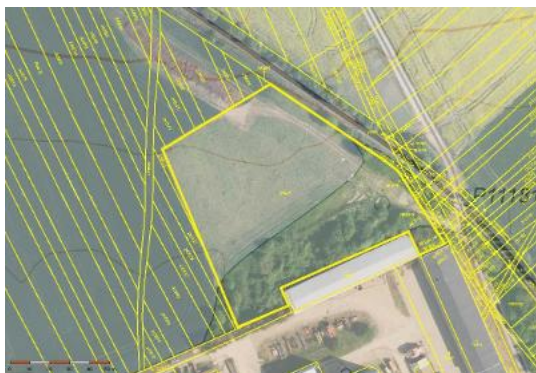
Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
bez černý			15 roků	10,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	5 450,-
trnka obecná			15 roků	8,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	4 360,-
růže šípková			20 roků	15,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	8 175,-
orešák královský			15 roků	4,00 ks
Listnaté stromy II	11 280,-	- 50 %	5 640,-	22 560,-
Součet:				40 545,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,450

Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)	*	1,050
Celkem - okrasné rostliny [Kč]	=	19 157,51
Trvalé porosty	=	19 157,51 Kč
Pozemek parc.č. 2456/2, k.ú. Dědice u Vyškova - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		2 960 725,60 Kč
Pozemek parc.č. 2456/2, k.ú. Dědice u Vyškova - cena zjištěná celkem	=	2 979 883,11 Kč

Ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 2456/2, k.ú. Dědice u Vyškova Porovnávací metoda



Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemky parc.č. 1530/174 a další
Popis: Pozemek: 1530/174, LV 4400
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 186.050,00 CZK ... 490,90 Kč/m²
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní SPU 444344/2022, 3001K22/58 ze dne 12.12.2022. Právní účinky zápisu k
 V-8454/2022-712
 okamžiku 15.12.2022 11:11:03. Zápis proveden dne 05.01.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 1530/174, LV 4400; 3948/61, LV 4400; 3948/76, LV 4400; 4027/5, LV 4400 výměra 379 m²
 V-8454/2022-712 výměra pozemků:
 60 + 49 + 18 + 252 = 379 m² pás pozemků v průmysl. zóně ul. Pastiměřská
 Pozemky nejsou samostatně zastavitelné, ale lze je považovat za strategické pro zajištění přístupu, příjezdu a
 odstavování vozidel k průmyslovému areálu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
----------------	------------------------------	---	---------------------	---------------------------------------

186 050

379

490,90

1,00

490,90

Váha:

1

Název: Pozemky parc.č. 3498/1 a další, k.ú. Dědice u Vyškova**Lokalita:** ul. Slovanská, Dědice**Popis:** Pozemek: 3498/1, LV 5380Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.800.000,00 CZK 502,85 Kč/m²

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 12:24:00. Zápis V-5763/2023-712 proveden dne 22.09.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3498/1, LV 5380; 3498/9, LV 5380; 3500/1, LV 5380; 3816/3, LV 5380 výměra 7557 m²

pozemky k individuálnímu bydlení

V-5763/2023-712 výměra pozemků:

2107 + 419 + 4822 + 209 = 7557 m²

Pozemky pro výstavbu developerského projektu bez rozčlenění na plochy určené k zastavění stavbami a bez inženýrské infrastruktury.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 800 000	7 557	502,85	1,00	502,85
			Váha:	1

Název: Pozemek parc.č. 1948/12 a další, k.ú. Vyškov**Lokalita:** pozemky přiléhající k D1, poblíž vodní nádrže Kačenec I a II**Popis:** Pozemek: 1948/12, LV 2152Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.389.418,00 CZK 1846,65 Kč/m²

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení

Smlouva kupní 03MP-008430 ze dne 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2024 V-4178/2024-712

12:30:53. Zápis proveden dne 09.07.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1948/12, LV 2152; 1948/21, LV 2152; 1948/22, LV 2152; 1948/36, LV 2152; 1948/38, LV 2152;

1948/205, LV 2152; 1948/206, LV 2152; 1948/207, LV 2152; 1948/211, LV 2152; 1948/212, LV 2152; 1948/213, LV 2152 výměra pozemků: 3460 m²

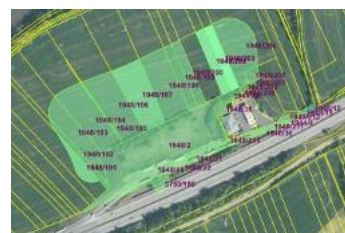
V-4178/2024-712 výměry pozemků:

77 + 1486 + 629 + 23 + 350 + 317 + 108 + 52 + 222 + 187 + 9 = 3460 m²

Pozemky dle územního plánu jsou určeny k zastavění stavbami dopravními - komerčními.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00



vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
6 389 418	3 460	1 846,65	1,00	1 846,65
			Váha:	10

Název:	Pozemek parc.č. 3711/5, k.ú. Vyškov			
Lokalita:	ul. Krátká, Vyškov			
Popis:	Pozemek: 3711/5, LV 3950 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 293.260,00 CZK ... 620,- Kč/m ² Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení Smlouva kupní 29/2023-OM/M ze dne 20.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 V-1/2024-712 09:59:57. Zápis proveden dne 23.01.2024. Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3711/5, LV 3950 výměra pozemku: 473 m ² Pozemek v průmyslovém areálu, nelze zastavět samostatnou stavbou.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
293 260	473	620,00	1,00	620,00
			Váha:	1

Název:	Pozemek parc.č. 3482/99, k.ú. Vyškov			
Lokalita:	ul. Průmyslová, Vyškov			
Popis:	Pozemek: 3482/99, LV 10292 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 382.000,00 CZK 884,26 Kč/m ² Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení Smlouva kupní UZSVM/BVY/1731/2023-BVYM. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2023 V-5925/2023-712 13:37:38. Zápis proveden dne 04.10.2023. Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3482/99, LV 10292 výměra pozemku: 432 m ² veřejná komunikace v průmyslové zóně určeno ke směně pozemků			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
382 000	432	884,26	1,00	884,26
			Váha:	1

Minimální jednotková porovnávací cena	490,90 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	868,93 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 497,47 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 846,65 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku je stanovena metodou váženého průměru cen pozemků, jejichž prodeje se uskutečnily v katastrálních územích Města Vyškova v období let 2023 a 2024. Metoda váženého průměru je uplatněna z toho důvodu, že prodej pozemků parc.č. 1948/12 a další, vklad č.j. V-4178/2024-712, je možné využít k zastavění samostatnými stavbami a vlastníku dávají možnost rozhodnout o využití pozemku. Faktorem snižujícím jednotkovou cenu pozemku je skutečnost, že k oceňovanému pozemku nejsou přivedeny inženýrské sítě, na které by bylo možné areál připojit. Další skutečnosti ovlivňující cenu, je skutečnost, že dopravní napojení není dostatečně kapacitní komunikací umožňující např. využít nákladní kamionovou dopravu. Příjezd k areálům je přes sídelní oblast části Dědice ulicí Víta Nejedlého, nebo silnicí III. třídy od Radslavic. Možnost využít železniční vlečku vedoucí k vojenskému útvaru by vyžadovalo vytvořit vlastní nákladní vlečku, aby se neblokovala vlečka do vojenského útvaru.

Stanovená jednotková cena tak zohledňuje i omezení plynoucí z ochranného pásma železnice a ochranného pásma objektu důležitého pro obranu státu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - manipulační plocha	2456/2	8 890	1 500,00		13 335 000
Celková výměra pozemků		8 890	Hodnota pozemků celkem		13 335 000

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc.č. 2456/2, k.ú. Dědice u Vyškova	2 979 883,11 Kč
1.1. Oceňované pozemky	2 960 725,60 Kč
1.2. Trvalé porosty	19 157,51 Kč

 = 2 979 883,11 Kč
Zjištěná cena - celkem:**2 979 883,11 Kč****Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:****2 979 880,- Kč**

slovy: Dva miliony devět set sedmdesát devět tisíc osm set osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**2 979 880 Kč**

slovy: Dva miliony devět set sedmdesát devět tisíc osm set osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 2456/2, k.ú. Dědice u Vyškova

13 335 000,- Kč

Hodnota pozemku**13 335 000 Kč****Obvyklá cena****13 335 000 Kč**

slovy: Třináct milionů tři sta třicet pět tisíc Kč

Silné stránky

Jako silné stránky lze hodnotit tvar pozemku a jeho rovinatost. Územním plánem je určen k zastavění objekty pro výrobu a skladování.

Slabé stránky

Jako slabé stránky lze sledovat omezení daná ochrannými pásmy, která zvyšují náročnost přípravy k zastavění pozemku procesem odsouhlasení realizace stavby subjekty zákonem chráněných zájmů. Jako další slabou stránku lze označit to, že k hranici pozemku nejsou přivedeny inženýrské sítě a dopravní napojení má omezení pro kamionovou nákladní dopravu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena pozemku je stanovena metodou váženého průměru cen pozemků, jejichž prodeje se uskutečnily v katastrálních územích Města Vyškova v období let 2023 a 2024. Metoda váženého průměru je uplatněna z toho důvodu, že prodej pozemků parc.č. 1948/12 a další, vklad č.j. V-4178/2024-712, je možné využít k zastavění samostatnými stavbami a vlastníku dávají možnost rozhodnout o využití pozemku. Faktorem snižujícím jednotkovou cenu pozemku je skutečnost, že k oceňovanému pozemku nejsou přivedeny inženýrské sítě, na které by bylo možné areál připojit. Další skutečnosti ovlivňující cenu, je skutečnost, že dopravní napojení není dostatečně kapacitní komunikací umožňující např. využít nákladní kamionovou dopravu. Příjezd k areálům je přes sídelní oblast části Dědice ulicí Víta Nejedlého, nebo silnicí III. třídy od Radslavic. Možnost využít železniční vlečku vedoucí k vojenskému útvaru by vyžadovalo vytvořit vlastní nákladní vlečku, aby se neblokovala vlečka do vojenského útvaru.

Obvyklá cena tak zohledňuje i omezení plynoucí z ochranného pásma železnice a ochranného pásma objektu důležitého pro obranu státu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

1. Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanoveními Zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění č. 434/2023 Sb., tak, že vedle obvyklé ceny odhadnuté postupy upravenými § 1a prováděcí vyhlášky, obsahuje dle povinnosti dané v § 1c rovněž cenu zjištěnou (administrativní). Znalecký posudek tak obsahuje dvě ceny, jedna zjištěná dle § 1c a cenu obvyklou vyplývající ze zadání znaleckého posudku stanovenou podle § 1a vyhlášky.
2. Znalecký posudek při stanovení cen nezohledňuje stav neuhrazených pohledávek plynoucích úvěru, který nemovitá věc ručí a ze kterého vyplývá zástavní právo.

5.2. Kontrola postupu

1. Určení katastrální identifikace nemovitých věcí,
2. Ověření evidovaného stavu se skutečným stavem,
3. Získání územního plánu obce Vyškova
4. Průzkum uskutečněných prodejů pozemků v katastrálních územích obce Vyškova v zapnuté vrstvě katastrální mapy vyznačující uskutečněné prodeje nemovitých věcí,
5. Současně získání databází uskutečněných vkladů kupních smluv do katastru nemovitostí a prověření nemovitých věcí, které byly obsahem vkladu kupní smlouvy tak, aby se vyloučily z výběru vklady, které řešily prodeje pozemků mimo funkční celek staveb, na webu www.mapy.cz vyhledat prodané pozemky podle čísla popisného a uskutečnit výběr, zda uskutečněný vklad kupní smlouvy zařadit do databáze pro získání cenových údajů.
6. Po získání cenových údajů k jednotlivým prodejům provést posouzení, zda je cenový údaj odpovídající, nebo jde o prodej spoluvlastnického podílu, nebo je součástí smlouvy i řešení věcných břemen mající vliv na cenu.
7. U nejistých cenových údajů ověřit prodej přímo v textu kupních smluv získaných ze sbírek listin katastru.
8. Vybrané vhodné nemovité věci zařadit do přímého porovnání a posouzením prodané nemovité věci učinit odhad, jak se cena oceňované nemovité věci odlišuje od již prodaných nemovitých věcí. Z dílčích porovnání sestavit statisticky výsledný odhad obvyklé ceny.
9. Odhad obvyklé ceny posoudit s aktuálními nabídkami prodejů nemovitých věcí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je obvyklá cena nemovité věci pozemku parc.č. 2456/2 o výměře 8890 m², ostatní plocha, manipulační plocha, vlastnictví je vedeno na listu vlastnictví č. 4959, pro obec Vyškov a k.ú. Dědice u Vyškova, ke dni vyhotovení znaleckého posudku?

Obvyklá cena

13 335 000 Kč

slovy: Třináct milionů tři sta třicet pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

1. Podmínky správnosti závěru jsou dány malým počtem uskutečněných prodejů pozemků s obdobným využitím uplatnitelných v metodě přímého porovnání k určení obvyklé ceny podle § 1a vyhlášky č. 434/2023 Sb.
2. Znalecký posudek se nezabývá stavem pohledávek za úvěrem, který je nemovitou věcí ručen.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Ustanovení znalce	4
Katastrální údaje	5
Mapa územního plánu	2
Stanovisko Armádní Servisní, příspěvkové organizace	3
Údaje o dosažených cenách	3
Fotodokumentace	2

č.j. 024 EX 153/24-209
VS opr.: 422/0023/00

U s n e s e n í

Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutorka, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Slévárenská 410/14, Ostrava – Mariánské Hory, PSČ 709 00, oprávněná vedením exekuce na základě pověření, které vydal Obvodní soud pro Prahu 10 pod č.j. 49 EXE 1313/2024-40 ze dne 04.06.2024, podle exekučního titulu: notářský zápis č.j. NZ 717/2023, N 674/2023, který vydal Mgr. Petra Vlčková, notářka dne 11.07.2023 a vykonatelným dne 26.09.2023, notářský zápis č.j. NZ 1135/2023, N 1039/2023, který vydal Mgr. Petra Vlčková, notářka dne 07.11.2023 a vykonatelným dne 26.02.2024, a to k návrhu

oprávněné: AGENIUS FINANCE s.r.o., Pařížská 127/20, 11000, Praha, IČ 17963915, zast. David Metelka, Mgr., Boleslavova 901/7, 70900, Ostrava

proti

povinným: 1. Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, 10200, Praha, IČ 06366171, zast. Mgr. Jan Kološ, Varšavská 715/36, 12000, Praha,
2. MARTIN MAŠEK, Dlouhá 730/35, 11000, Praha, nar.30.12.1967, IČ 10102213

k vymožení pohledávky ve výši 20 000 000,00 Kč s příslušenstvím, jakož i nákladů exekuce a nákladů oprávněného, r o z h o d l a

t a k t o :

I. Znalcem z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí se **u s t a n o v u j e :**

Ing. Vladimír Vaculík, Nerudova 303, PSČ 68801, Uherský Brod.

II. Znalci se **u k l á d á o c e n í t :**

a)

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 550175 Podomí

Kat.území: 673196 Podomí

List vlastnictví: 445

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10	06366171	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
388	790	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Podomí, č.p. 142, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 388				
389/1	2225	ostatní plocha	zeleň	
389/2	64	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 389/2				

389/4	490 ostatní plocha	zeleň	
389/5	440 ostatní plocha	zeleň	
389/6	380 ostatní plocha	zeleň	
390	146 ostatní plocha	jiná plocha	
391	1403 ostatní plocha	ostatní komunikace	
392	837 ostatní plocha	jiná plocha	
396	334 ostatní plocha	jiná plocha	
400	732 ostatní plocha	jiná plocha	
416	37 zahrada		zemědělský půdní fond
417	874 zahrada		zemědělský půdní fond
434	186 zahrada		zemědělský půdní fond
1119	713 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
1120/1	1986 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1123	556 orná půda		zemědělský půdní fond
1124	1608 orná půda		zemědělský půdní fond
1125	979 orná půda		zemědělský půdní fond
1187/2	238 orná půda		zemědělský půdní fond

b)

Okres: CZ0646 Vyškov		Obec: 592889 Vyškov	
Kat.území: 788759 Dědice u Vyškova		List vlastnictví: 4959	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10		06366171	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
2456/2	8890	ostatní plocha	manipulační plocha

c)

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593630 Topolany

Kat.území: 767751 Topolany u Vyškova

List vlastnictví: 37

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10	06366171	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 116/1	171	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Topolany, č.p. 69, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 116/1				

d)

Okres: CZ0646 Vyškov		Obec: 593630 Topolany	
Kat.území: 767751 Topolany u Vyškova		List vlastnictví: 304	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10		06366171	1/2
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
71/20	824	zahrada	zemědělský půdní fond

se všemi součástmi a příslušenstvím a právy a závady s nemovitostmi spojenými (předměty ocenění).

Znalci se **u k l á d á**, aby jednotlivé předměty ocenění ocenili **cenou obvyklou** dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

III. Znalci se **u k l á d á** vypracovat znalecký posudek, popř. samostatné znalecké posudky pro jednotlivé předměty ocenění ve lhůtě 90 dnů ode dne doručení o vyrozumění o právní moci tohoto rozhodnutí.

IV. Na základě ust. § 52 odst. 1 a 2 exekučního řádu a v souladu s ust. § 336 odst. 2 o. s. ř. povinným, popř. dalším osobám se

p ř í k a z u j e, aby umožnili znalci prohlídku předmětů ocenění v době a místě, které bude předem znalcem oznámeno;

p ř e d l o ž i l i znalci listiny prokazující existenci jednotlivých práv a závad spojených s předmětem ocenění (zejména nájemní smlouvy, listiny prokazující věcná břemena, předkupní práva, užívací práva třetích osob, popř. kupní smlouvy a darovací smlouvy vážící se k předmětu ocenění či rozhodnutí o dědictví nebo jiné listiny);

z d r ž e l i s e jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění stěžovalo.

V. **Účastníkům řízení a každé další osobě se ukládá**, aby znalci poskytli veškerou součinnost nezbytnou k vypracování znaleckého posudku. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle ustanovení § 127 odst. 4 o.s.ř., může exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50 000 Kč.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovité věci přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitou věc se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovité věci.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitou věc a její příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitou věc a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení **n e n í** odvolání přípustné.

Proti osobě znalce je možno vznést námitky ve lhůtě 8 dnů ode dne doručení tohoto usnesení, písemně, k soudnímu exekutorovi pověřenému provedením exekuce.

Za vypracování znaleckého posudku má znalec právo na odměnu a náhradu účelně vynaložených výdajů, které mu budou soudním exekutorem uhrazeny až na základě pravomocného usnesení soudního exekutora o určení výše nároku znalce. Za tím účelem je znalec povinen provést řádné vyúčtování znaleckého, uvést rozsah provedených prací a odůvodnit náročnost a míru odborných znalostí, které bylo nutné k vypracování znaleckého posudku vynaložit. Hotové výdaje je pak znalec povinen prokázat příslušnými doklady, cestovní výdaje pak vyúčtovat podle zvláštního právního předpisu použití motorového vozidla doložit kopií velkého technického průkazu. Je-li znalec plátcem DPH, je třeba k vyúčtování předložit také kopii osvědčení o registraci plátce DPH; to neplatí, pokud již dříve tento doklad soudnímu exekutorovi předložil.

Exekutorský úřad Ostrava
dne 15.08.2024

Otisk úředního razítka

Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutorka

Poučení:

Je-li Vám zásilkou doručen dokument bez otisku razítka a podpisu, je platný i bez těchto náležitostí, neboť byl vyhotoven za součinnosti provozovatele poštovních služeb. K Vaší písemné žádosti zašleme písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti. Písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, nebo Vám bude předána v sídle úřadu na technickém nosiči dat (ust. § 17b kancelářského řádu Exekutorské Komory ČR).

Podrobnosti najdete na adrese: www.exekuce-ova.cz, sekce Úřední deska/Poučení/Hybridní pošta

Mgr. Pavla
Fučíková

Digitálně podepsal Mgr. Pavla Fučíková
DN: C=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-
63691540, O=Mgr. Pavla
Fučíková, OU=1, CN=Mgr. Pavla
Fučíková, SURNAME=Fučíková, GIVEN
NAME=Pavla, SERIALNUMBER=P1802
36
SN: 22825172
Datum: 16.8.2024 07:23

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2024 16:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 153/24 pro Exekutorský úřad Ostrava
soudní exekutor
Mgr. Pavla Fučíková

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov

Kat.území: 788759 Dědice u Vyškova

List vlastnictví: 4959

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10	06366171	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2456/2	8890	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré dluhy uvedené v článku 2.1. písm. (i) až (iii)
zástavní smlouvy vzniklé nejpozději do 31.12.2050 až do celkové výše 10.000.000,00 Kč.

Oprávnění pro

AGENIUS FINANCE s.r.o., Pařížská 127/20, Josefov, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 17963915

Povinnost k

Parcela: 2456/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.06.2023. Právní
účinky zápisu k okamžiku 28.06.2023 10:49:41. Zápis proveden dne 19.07.2023;
uloženo na prac. Vyškov

V-4312/2023-712

Pořadí k 28.06.2023 10:49

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré dluhy uvedené v článku 2.1 písm. (i) až (iii)
zástavní smlouvy vzniklé nejpozději do 31.12.2050 až do celkové výše 10.000.000,00
Kč.

doba trvání: Po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

Comitia Finance SE, Bucharova 1281/2, Stodůlky,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 24319066

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem ze dne 24.07.2023.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2023 13:46:01. Zápis proveden dne
16.08.2023; uloženo na prac. Vyškov

V-4903/2023-712

Pořadí k 25.07.2023 13:46

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.06.2023. Právní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2024 16:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov

Kat.území: 788759 Dědice u Vyškova

List vlastnictví: 4959

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

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 28.06.2023 10:49:41. Zápis proveden dne 19.07.2023;
uloženo na prac. Vyškov

V-4312/2023-712

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2023 10:49:41. Zápis proveden dne 19.07.2023; uloženo na prac. Vyškov

V-4312/2023-712

o **Zákaz zcizení a zatížení**

doba trvání: Po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

AGENIUS FINANCE s.r.o., Pařížská 127/20, Josefov, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 17963915

Povinnost k

Parcela: 2456/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2023 10:49:41. Zápis proveden dne 19.07.2023; uloženo na prac. Vyškov

V-4312/2023-712

Pořadí k 28.06.2023 10:49

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré dluhy uvedené v článku 2.1. písm. (i) až (iii) zástavní smlouvy vzniklé nejpozději do 31.12.2050 až do celkové výše 30.000.000,00 Kč.

Oprávnění pro

AGENIUS FINANCE s.r.o., Pařížská 127/20, Josefov, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 17963915

Povinnost k

Parcela: 2456/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2023 10:07:19. Zápis proveden dne 10.11.2023; uloženo na prac. Vyškov

V-6988/2023-712

Pořadí k 19.10.2023 10:07

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré dluhy uvedené v článku 2.1 písm. (i) až (iii) zástavní smlouvy vzniklé nejpozději do 31.12.2050 až do celkové výše 30.000.000,00 Kč.

doba trvání: po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

Comitia Finance SE, Bucharova 1281/2, Stodůlky,
15800 Praha 5, RČ/IČO: 24319066

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem ze dne 13.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2023 13:38:29. Zápis proveden dne 07.12.2023; uloženo na prac. Vyškov

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2024 16:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov

Kat.území: 788759 Dědice u Vyškova

List vlastnictví: 4959

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

Typ vztahu

V-7686/2023-712

Pořadí k 15.11.2023 13:38

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2023 10:07:19. Zápis proveden dne 10.11.2023; uloženo na prac. Vyškov

V-6988/2023-712

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2023 10:07:19. Zápis proveden dne 10.11.2023; uloženo na prac. Vyškov

V-6988/2023-712

o Zákaz zcizení a zatížení

doba trvání: podobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

AGENIUS FINANCE s.r.o., Pařížská 127/20, Josefov, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 17963915

Povinnost k

Parcela: 2456/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2023 10:07:19. Zápis proveden dne 10.11.2023; uloženo na prac. Vyškov

V-6988/2023-712

Pořadí k 19.10.2023 10:07

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2020 08:34:03. Zápis proveden dne 28.01.2020.

V-17/2020-712

Pro: Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař,
10200 Praha 10

RČ/IČO: 06366171

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2024 16:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 592889 Vyškov
Kat.území: 788759 Dědice u Vyškova List vlastnictví: 4959
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

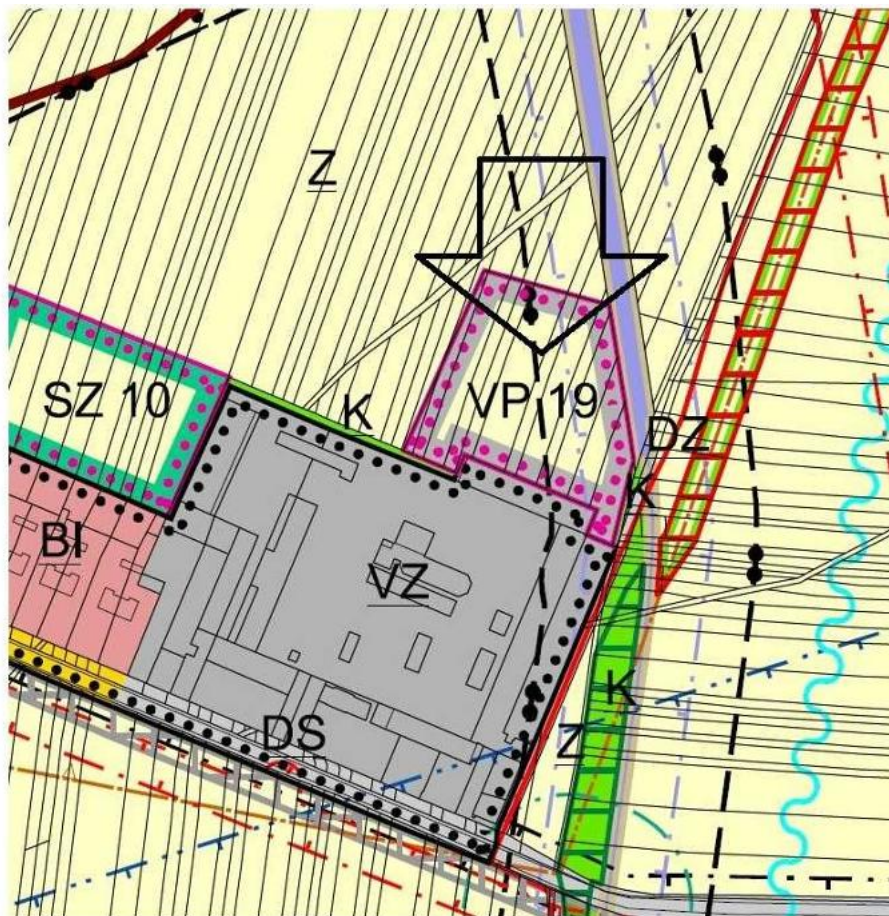
Vyhotoveno: 05.06.2024 16:36:25

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Otrofoto katastrální mapy



Mapa územního plánu



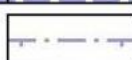
VP 19	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYŠLOVÁ VÝROBA	0,88	Dědice u Vyškova
-------	--	------	------------------

<u>VP</u>	VP	VP
-----------	----	----

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYŠLOVÁ VÝROBA

<u>DZ</u>	DZ	DZ
-----------	----	----

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRÁŽNÍ DOPRAVA



OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNIČNÍ TRATĚ CELOSTÁTNÍ

<u>VZ</u>	VZ	
-----------	----	--

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

<u>Z</u>		
----------	--	--

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

<u>K</u>	K	
----------	---	--

PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

<u>BI</u>	BI	BI
-----------	----	----

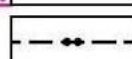
PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH

<u>-----</u>		
--------------	--	--

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 15.10.2015

<u>-----</u>		
--------------	--	--

HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY



OCHRANNÉ PÁSMO OBJEKTU DŮLEŽITÉHO PRO OBRANU STÁTU

F.15 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYSLOVÁ VÝROBA - VP

F.15.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

- průmyslová výroba a skladování

Přípustné využití

- občanské vybavení související s hlavním využitím služby výrobní, nevýrobní a opravárenské
- veřejná prostranství, zeleň
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura – doprava drážní, silniční, pěší a cyklistická
- protipovodňová opatření
- alternativní zdroje energie

Podmíněně přípustné využití

- bydlení správce v objektu hlavního využití
- neveřejné ubytování související s výrobní činností, max. kapacita 50 lůžek

Nepřípustné využití

- bydlení v bytových a rodinných domech
- rekreace
- zemědělská výroba
- občanská vybavenost nesouvisející s hlavním využitím
- výrobní aktivity jejímž provozem budou překročeny hodnoty hygienických limitů hluku ve vztahu ke stávajícím či navrženým obytným zónám

F.15.2 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Koeficient zastavění – 70 %

Maximální výška zástavby – do 11 metrů na 70 % zastavěné plochy a do 15 metrů na zbývajících 30 % zastavěné plochy stavebního pozemku

Maximální výška zástavby – 14 metrů pro stavovou plochu VP 1

Maximální výška zástavby pro stavovou plochu VP 2 a zastavitelnou plochu VP 1 se stanovuje na 13 metrů, s podmínkou výškového osazení +/- 0,00 hlavního objektu pod úroveň stávajícího terénu v zastavitelné ploše VP 1



vacrealub@seznam.cz

4. 11. 2024, 15:47

Komu: Ludek.HRADECKY@as-po.cz[Přejít na přílohy](#)

✉ Re: Odpověď: Žádost o stanovisko k omezení vlastníka
pozemku pro účely ocenění závady nemovité věci parc.č.
2456/2, k.ú. Dědice u Vyškova



Děkuji

--

S pozdravem
Ing. Vladimír Vaculík
Nerudova 303
688 01 Uherský Brod
IČ: 134 02 561
tel: +420 734 279 006
www.vacrealub.cz
datová schránka: c5wv8k4

----- Původní e-mail -----

Od: Ludek.HRADECKY@as-po.czKomu: vacrealub@seznam.cz

Datum: 4. 11. 2024 15:46:42

Předmět: Re: Odpověď: Žádost o stanovisko k omezení vlastníka pozemku pro účely
ocenění závady nemovité věci parc.č. 2456/2, k.ú. Dědice u Vyškova

Dobrý den,

doplnění stanoviska:

Z hlediska provozování dráhy-vlečky se na uvedené pozemky žádné omezení nevztahuje. V případě jakéhokoliv
stavebního řízení stavba podléhá vyjádření vyjádření Armádní Servisní, p.o. v ochranném pásmu vlečky v šířce 30m
od osy krajní koleje.

Přeji příjemný den.



Ing. Luděk HRADECKÝ

zástupce ředitele

vedoucí odboru provozu vojenských vleček

Tel.: 973 204 424

Mobil: 702 209 660

Email: ludek.hradecky@as-po.cz

Armádní Servisní, příspěvková organizace

Podbabská 1589/1, 160 00 Praha 6 - Dejvice

<http://www.as-po.cz>

05.12.2024 10:38



Není-li výslovně uvedeno jinak, není tato zpráva nabídkou na uzavření smlouvy ani změnou, odvoláním nebo zrušením nabídky na uzavření smlouvy a není ani akceptací nabídky na uzavření smlouvy. Adresát zprávy bere na vědomí, že z obsahu textu zprávy nevznikají organizaci Armádní Servisní, příspěvková organizace, jakékoliv závazky nebo povinnosti, není-li výslovně v textu zprávy odesílatele uvedeno jinak.

Zákon č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany České republiky

§ 44

Ochranná pásma

(1) K ochraně objektu důležitého pro obranu státu před negativními účinky okolí nebo k ochraně okolí před negativními účinky objektu důležitého pro obranu státu může ministerstvo po předchozím projednání s místně příslušným orgánem územního plánování stanovit ochranné pásmo. Ochranné pásmo ministerstvo stanoví opatřením obecné povahy bez řízení o jeho návrhu.

(2) Opatření obecné povahy nabývá účinnosti následující den po jeho vyvěšení na úřední desce ministerstva. Opatření obecné povahy se zveřejní též na úředních deskách obecních úřadů v obcích, jejichž správních obvodů se opatření obecné povahy týká.

(3) Opatřením obecné povahy ministerstvo stanoví hranice ochranného pásma a v ochranném pásmu zakáže nebo omezí některé činnosti z důvodu zabezpečení objektu důležitého pro obranu státu, k jeho ochraně před účinky vnějších vlivů, nepředvídatelných stavů, havárií nebo poruch, pro zabezpečení jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví osob nebo majetku.

(4) Z opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma může ministerstvo povolit časově omezenou výjimku za účelem uskutečnění jednorázové nebo opakované činnosti, pokud tato činnost není v rozporu s ochranou podle odstavce 1.

(5) Každý je povinen strpět omezení vyplývající ze stanoveného ochranného pásma.

(6) Každý je dále povinen bez náhrady strpět označení ochranného pásma na své nemovitosti; v blízkosti označení nesmí být umístěno jiné označení. Označení nesmí být poškozeno, přemístěno, odstraněno nebo zakryto.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 22.10.2024 15:55

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov

Kat. území: 788759 Dědice u Vyškova

Pozemek: 1530/174, LV 4400

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

186.050,00 CZK 490,90 Kč/m2

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní SPU 444344/2022, 3001K22/58 ze dne 12.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022 11:11:03. Zápis proveden dne 05.01.2023.

V-8454/2022-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1530/174, LV 4400; 3948/61, LV 4400; 3948/76, LV 4400; 4027/5, LV 4400 výměra 379 m2

Pozemek: 3498/1, LV 5380

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.800.000,00 CZK 502,85 Kč/m2

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 12:24:00. Zápis proveden dne 22.09.2023.

V-5763/2023-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 3498/1, LV 5380; 3498/9, LV 5380; 3500/1, LV 5380; 3816/3, LV 5380 výměra 7557 m2

pozemky k individuálnímu bydlení

V-8454/2022-712 výměra pozemků:

60 + 49 + 18 + 252 = 379 m2 pás pozemků v průmysl. zóně ul. Pastiměřská

V-5763/2023-712 výměra pozemků:

2107 + 419 + 4822 + 209 = 7557 m2

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 22.10.2024 15:55

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov

Kat. území: 788571 Vyškov

Pozemek: 1948/12, LV 2152

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.389.418,00 CZK 1846,65 Kč/m2

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 03MP-008430 ze dne 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2024 12:30:53. Zápis proveden dne 09.07.2024.

V-4178/2024-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1948/12, LV 2152; 1948/21, LV 2152; 1948/22, LV 2152; 1948/36, LV 2152; 1948/38, LV 2152; 1948/205, LV 2152; 1948/206, LV 2152; 1948/207, LV 2152; 1948/211, LV 2152; 1948/212, LV 2152; 1948/213, LV 2152 výměra pozemků: 3460 m2

Pozemek: 1948/196, LV 2152

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.439.848,00 CZK 350,41 Kč/m2

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 29/2024-OM/M, č. ŘSD s.p.:03MP-008351 ze dne 20.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2024 14:33:32. Zápis proveden dne 15.08.2024.

V-5020/2024-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1948/196, LV 2152 výměra pozemku: 4109 m2

Pozemek: 3482/99, LV 10292

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

382.000,00 CZK 884,26 Kč/m2

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní UZSVM/BVY/1731/2023-BVYM. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2023 13:37:38. Zápis proveden dne 04.10.2023.

V-5925/2023-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

3482/99, LV 10292 výměra pozemku: 432 m2

Pozemek: 3711/5, LV 3950

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

293.260,00 CZK 620,- Kč/m2

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 29/2023-OM/M ze dne 20.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 09:59:57. Zápis proveden dne 23.01.2024.

V-1/2024-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

3711/5, LV 3950 výměra pozemku: 473 m2

V-4178/2024-712 výměry pozemků:

77 + 1486 + 629 + 23 + 350 + 317 + 108 + 52 + 222 + 187 + 9 = 3460 m2

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 22.10.2024 17:15

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov

Kat. území: 711535 Opatovice u Vyškova

Pozemek: 495/1, LV 345

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.270.000,00 CZK 57,79 Kč/m2

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2023 14:02:50. Zápis proveden dne 04.04.2023.

V-1612/2023-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 495/1, LV 345 výměra pozemku 21978 m2

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 2120387 ze dne 04.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2022 11:09:34. Zápis proveden dne 02.12.2022.

V-7723/2022-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 90/2, LV 566; 98/2, LV 566; 99/2, LV 566; 471, LV 63; 472/3, LV 63; 472/12, LV 63; 472/13, LV 63; 485/83, LV 569; 485/94, LV 569; 485/105, LV 569; 491/88, LV 569; 495/1, LV 345; 543/1, LV 566; 543/2, LV 566; 544/1, LV 566; 628/8, LV 63; 639/3, LV 63; 640/1, LV 63

Fotodokumentace



Příjezd od ulice Víta Nejedlého



odbočení na pozemek





navážka inertních materiálů



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle Vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

DOLOŽKA ZNALCE:

1. Doložka znalce dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu:
„Jako znalec jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.”
2. Prohlášení o nepodjatosti ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v platném znění:
„ Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.”

ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeným Ministerstvem spravedlnosti v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců dne 11.2.2019.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 094737/2024 (487/2024).

V Uherském Brodě 11.12.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Vladimír Vaculík
Nerudova 303
688 01 Uherský Brod

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.