

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25078/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí evidovaných na LV č. 633, LV č. 634, LV č. 607, LV č. 664 a LV č. 601 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována v zadání znaleckého posudku), vše v k.ú. Vrbětice, obec Vlachovice, okres Zlín.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 08160/09-315

Číslo položky v evidenci posudků:

010344/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.3.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 Sb., v elektronické podobě.

V Praze, dne 16.5.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 1.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 08160/09-315**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1008/12** - orná půda, pozemku **p.č. 1008/17** - orná půda, pozemku **p.č. 1011/4** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1013/1** - orná půda a pozemku **p.č. 1013/2** - orná půda, LV č. 633;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 2767** - ostatní plocha, LV č. 634;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 2784/13** - ostatní plocha, LV č. 607;

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1531** - orná půda, LV č. 664;

V) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 12/1320 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1008/11** - orná půda, pozemku **p.č. 1065/3** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1080/21** - orná půda, pozemku **p.č. 1168/22** - orná půda, pozemku **p.č. 1185/15** - orná půda, pozemku **p.č. 1198/10** - orná půda, pozemku **p.č. 1202/7** - orná půda, pozemku **p.č. 1224/4** - orná půda, pozemku **p.č. 1225/3** - orná půda, pozemku **p.č. 2756/14** - orná půda, pozemku **p.č. 2756/20** - orná půda, pozemku **p.č. 2756/30** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 2816/9** - vodní plocha, LV č. 601;

vše v k.ú. Vrbětice, obec Vlachovice, okres Zlín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 08160/09-315**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:**Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 16.3.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 633, pro k.ú. Vrbětice, obec Vlachovice, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 28.2.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 634, pro k.ú. Vrbětice, obec Vlachovice, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 28.2.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 607, pro k.ú. Vrbětice, obec Vlachovice, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 28.2.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 664, pro k.ú. Vrbětice, obec Vlachovice, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 28.2.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 601, pro k.ú. Vrbětice, obec Vlachovice, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 28.2.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Vrbětice, obec Vlachovice, okres Zlín, vyhotovená objednavatelem dne 1.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Vrbětice, obec Vlachovice, okres Zlín, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 16.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Zlínský
Okres: Zlín
Obec: Vlachovice
Katastrální území: Vrbětice (783285)

List vlastnictví číslo: 633

Vlastník:

Společné jmění manželů
Faldík František
č.p. 50, 76324 Vlachovice
Kopincová Dagmar
č.p. 31, 76324 Vlachovice

Podíl: 1/2

List vlastnictví číslo: 634

Vlastník:

Společné jmění manželů
Faldík František
č.p. 50, 76324 Vlachovice
Kopincová Dagmar
č.p. 31, 76324 Vlachovice

Podíl: 1/4

List vlastnictví číslo: 607

Vlastník:

Společné jmění manželů
Faldík František
č.p. 50, 76324 Vlachovice
Kopincová Dagmar
č.p. 31, 76324 Vlachovice

Podíl: 1/2

List vlastnictví číslo: 664

Vlastník:

Společné jmění manželů
Faldík František
č.p. 50, 76324 Vlachovice
Kopincová Dagmar
č.p. 31, 76324 Vlachovice

Podíl: 1/3

List vlastnictví číslo: 601

Vlastník:

Společné jmění manželů
Faldík František
č.p. 50, 76324 Vlachovice
Kopincová Dagmar
č.p. 31, 76324 Vlachovice

Podíl: 12/1320

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovité věci evidované na LV č. 633, k.ú. Vrbětice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 1008/12 - orná půda, pozemku p.č. 1008/17 - orná půda, pozemku p.č. 1011/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1013/1 - orná půda a pozemku p.č. 1013/2 - orná půda, vše v k.ú. Vrbětice, obec Vlachovice, okres Zlín, které jsou situovány v odlehlé jihozápadní části katastrálního území a tvoří funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 634, k.ú. Vrbětice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku p.č. 2767 - ostatní plocha, v k.ú. Vrbětice, obec Vlachovice, okres Zlín, který je situován v okrajové zastavěné části obce Vlachovice. Pozemek je situován ve sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2749 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Vlachovice.

Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Vlachovice nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Vlachovice (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek zahrnut v plochách stabilizovaných: „BI - plochy individuálního bydlení.“

III) Nemovité věci evidované na LV č. 607, k.ú. Vrbětice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku p.č. 2784/13 - ostatní plocha, v k.ú. Vrbětice, obec Vlachovice, okres Zlín, který je situován v okrajové zastavěné části obce Vlachovice. Pozemek je situován ve sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2784/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Vlachovice.

Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Vlachovice nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Vlachovice (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek zahrnut v plochách stabilizovaných: „BI - plochy individuálního bydlení.“

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 664, k.ú. Vrbětice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku p.č. 1531 - orná půda, v k.ú. Vrbětice, obec Vlachovice, okres Zlín, který je situován v centrální části katastrálního území s přístupem po veřejné nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 2747/3 - ostatní plocha a p.č. 1873/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Vlachovice. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

V) Nemovité věci evidované na LV č. 601, k.ú. Vrbětice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 12/1320 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 1008/11 - orná půda, pozemku p.č. 1065/3 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1080/21 - orná půda, pozemku p.č. 1168/22 - orná půda, pozemku p.č. 1185/15 - orná půda, pozemku p.č. 1198/10 - orná půda, pozemku p.č. 1202/7 - orná půda, pozemku p.č. 1224/4 - orná půda, pozemku p.č. 1225/3 - orná půda, pozemku p.č. 2756/14 - orná půda, pozemku p.č. 2756/20 - orná půda, pozemku p.č. 2756/30 - ostatní plocha a pozemku p.č. 2816/9 - vodní plocha, vše v k.ú. Vrbětice, obec Vlachovice, okres Zlín, které jsou situovány v okrajové části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2747/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Vlachovice. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

6. Obsah znaleckého posudku**Obvyklá cena - pozemky vedeny v ÚP jako „BI - plochy individuálního bydlení“**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemky zemědělské

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - pozemky vedeny v ÚP jako „BI - plochy individuálního bydlení“

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Křekov, okres Zlín

Pozemek: 90/5, LV 491

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.104.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2022 09:40:13. Zápis proveden dne 14.06.2022. V-1388/2022-737

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 90/5, LV 491

2) Pozemek, k.ú. Tichov, okres Zlín

Pozemek: 1112/4, LV 558

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.241.280,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2022 15:24:32. Zápis proveden dne 31.05.2022; uloženo na prac. Valašské Klobouky V-1279/2022-737

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1112/4, LV 558

3) Pozemek, k.ú. Tichov, okres Zlín

Pozemek: 1112/5, LV 537

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.568.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2022 09:50:00. Zápis proveden dne 21.12.2022. V-3038/2022-737

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1111/1, LV 438; 1111/2, LV 369; 1112/1, LV 548; 1112/2, LV 281; 1112/3, LV 554; 1112/4, LV 558; 1112/5, LV 537; 1113, LV 10001; 1114/1, LV 545; 1114/2, LV 540; 1114/3, LV 540; 1114/4, LV 540; 1114/5, LV 540

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ připravenosti}$	$K_{přístupu}$	$K_{stavební\ využitelnosti}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Křekov, okres Zlín					1 104 000,– Kč	1 104,00 m ²
0,95	0,91	1,10	1,00	1,20	876,32 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Tichov, okres Zlín					1 241 280,– Kč	862,00 m ²
0,95	0,91	1,10	1,00	1,20	1 261,90 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Tichov, okres Zlín					1 568 000,– Kč	1 045,00 m ²
0,95	1,00	1,10	1,00	1,20	1 196,55 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{stavební\ využitelnosti})$

Minimální jednotková cena za m ² :	876,32 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 111,59 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	1 261,90 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	1 110,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 110,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 110,- Kč

Obvyklá cena - pozemky zemědělské**Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Pozemky, k.ú. Vlachovice, okres Zlín**

Pozemek: 3311/3, LV 1511

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

51.055,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2021 13:14:30. Zápis proveden dne 12.05.2021.

V-1238/2021-737

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

3311/3, LV 1511; 3311/5, LV 1511; 3312/4, LV 1511

2) Pozemky, k.ú. Vlachovice, okres Zlín

Pozemek: 1764/16, LV 1555

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

274.880,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2023 10:28:59. Zápis proveden dne 18.04.2023.

V-699/2023-737

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

1764/16, LV 1555; 1764/28, LV 1555; 1958/1, LV 1555; 1959/2, LV 1555

3) Pozemky, k.ú. Valašské Klobouky, okres Zlín

Pozemek: 1190/8, LV 2837

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

90.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2022 12:51:27. Zápis proveden dne 15.07.2022.

V-1718/2022-737

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

987/2, LV 2837; 1190/8, LV 2837; 1190/9, LV 2837; 1190/10, LV 2837

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Vlachovice, okres Zlín	51 055,- Kč	1 088,00 m ²
1,00	58,66 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Vlachovice, okres Zlín	274 880,- Kč	6 872,00 m ²
1,00	40,- Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Valašské Klobouky, okres Zlín	90 000,- Kč	2 044,00 m ²
1,00	48,92 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{datum realizace}})$

Minimální jednotková cena za m ² :	40,– Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	49,19 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	58,66 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	49,– Kč
Jednotkové množství:	$\times$ 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	$=$ 49,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 49,– Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 633, k.ú. Vrbětice

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

II) Nemovité věci evidované na LV č. 634, k.ú. Vrbětice

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- pozemek v ÚP jako „BI - plochy individuálního bydlení“

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce

III) Nemovité věci evidované na LV č. 607, k.ú. Vrbětice

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- pozemek v ÚP jako „BI - plochy individuálního bydlení“

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- menší výměra (176 m²) stavebního pozemku

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 664, k.ú. Vrbětice

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

V) Nemovité věci evidované na LV č. 601, k.ú. Vrbětice

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 1.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, JUDr. Lukáš Jícha, č.j. 203 Ex 08160/09-315, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 1008/12 - orná půda, pozemku p.č. 1008/17 - orná půda, pozemku p.č. 1011/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1013/1 - orná půda a pozemku p.č. 1013/2 - orná půda, LV č. 633;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku p.č. 2767 - ostatní plocha, LV č. 634;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku p.č. 2784/13 - ostatní plocha, LV č. 607;

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku p.č. 1531 - orná půda, LV č. 664;

V) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 12/1320 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 1008/11 - orná půda, pozemku p.č. 1065/3 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1080/21 - orná půda, pozemku p.č. 1168/22 - orná půda, pozemku p.č. 1185/15 - orná půda, pozemku p.č. 1198/10 - orná půda, pozemku p.č. 1202/7 - orná půda, pozemku p.č. 1224/4 - orná půda, pozemku p.č. 1225/3 - orná půda, pozemku p.č. 2756/14 - orná půda, pozemku p.č. 2756/20 - orná půda, pozemku p.č. 2756/30 - ostatní plocha a pozemku p.č. 2816/9 - vodní plocha, LV č. 601;

vše v k.ú. Vrbětice, obec Vlachovice, okres Zlín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 633, k.ú. Vrbětice

Pozemky p.č. 1008/12, p.č. 1008/17, p.č. 1011/4, p.č. 1013/1 a p.č. 1013/2	
Výměra pozemků	946 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	49,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	46 354,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemkům:	
(46 354,- Kč / 2 = 23 177,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	23 000,- Kč

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 634, k.ú. Vrbětice

Pozemek p.č. 2767 v ÚP jako „BI - plochy individuálního bydlení“	
Výměra pozemku	410 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	1 110,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	455 100,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemku:	
(455 100,- Kč / 4 = 113 775,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k pozemku činí (zaokrouhleno):	114 000,- Kč

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 607, k.ú. Vrbětice

Pozemek p.č. 2784/13	
Výměra pozemku	176 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	1 110,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	195 360,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemku:	
(195 360,- Kč / 2 = 97 680,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku činí (zaokrouhleno):	98 000,- Kč

IV) Nemovitě věci evidované na LV č. 664, k.ú. Vrbětice

Pozemek p.č. 1531	
Výměra pozemku	942 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	49,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	46 158,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 k pozemku:	
(46 158,- Kč / 3 = 15 386,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemku činí (zaokrouhleno):	15 000,- Kč

V) Nemovité věci evidované na LV č. 601, k.ú. Vrbětice

Pozemky p.č. 1008/11, p.č. 1065/3, p.č. 1080/21, p.č. 1168/22, p.č. 1185/15, p.č. 1198/10, p.č. 1202/7, p.č. 1224/7, p.č. 1225/3, p.č. 2756/14, p.č. 2756/20, p.č. 2756/30 a p.č. 2816/9	
Výměra pozemků	3.502 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	49,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	171 598,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 12/1320 k pozemkům: (171 598,- Kč / 1320*12 = 1 559,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 12/1320 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	2 000,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

23 000,- + 114 000,- + 98 000,- + 15 000,- + 2 000,- = **252 000,- Kč**

REKAPITULACE

Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen
porovnáním činí**

252 000,– Kč

Cena slovy: dvěšřěpadesářdvatisíce Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

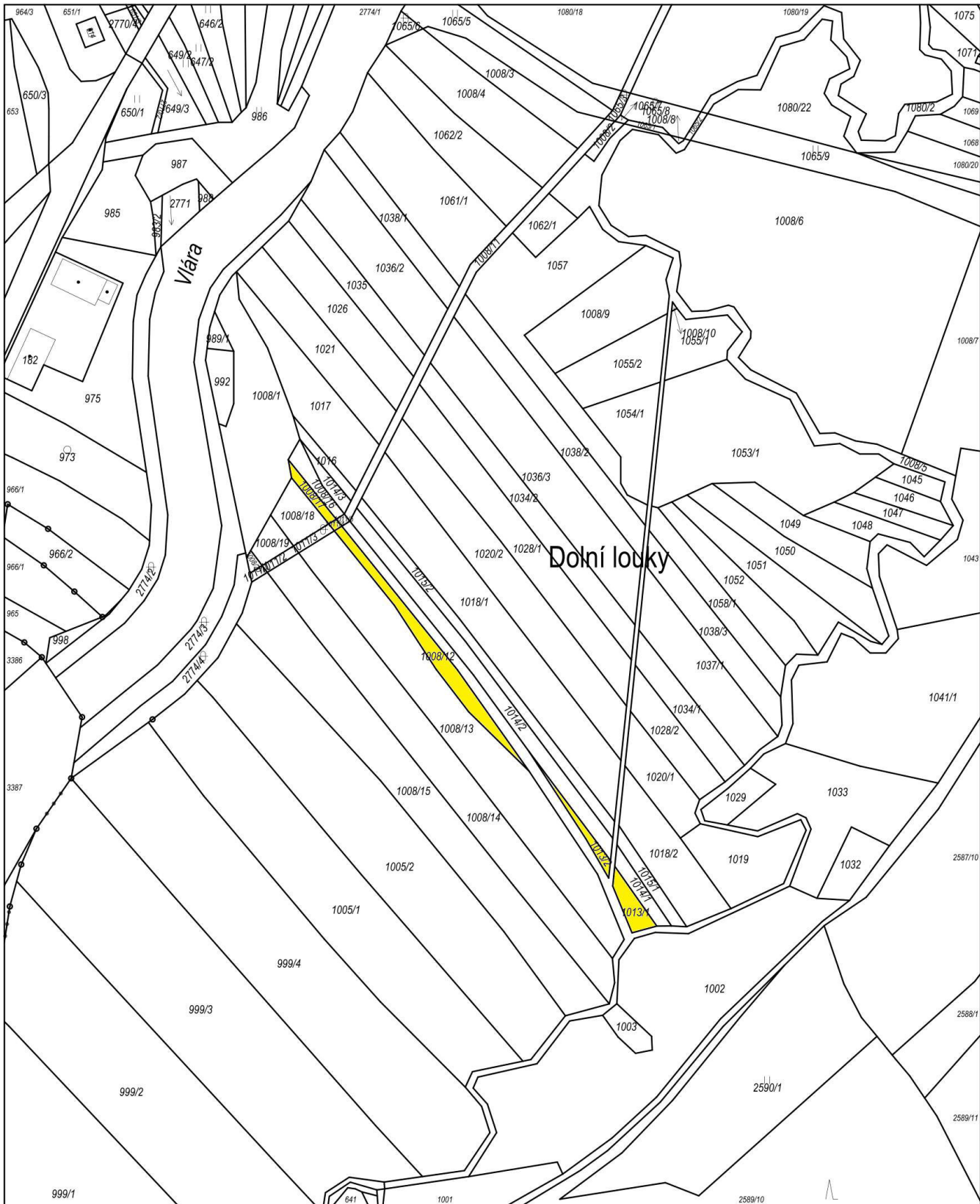
V Praze, dne 16.5.2023

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy
Náhled katastrální mapy



Dolní Loučky

	Katastrální úřad pro Zlínský kraj Katastrální pracoviště Valašské Klobouky	Okres Zlín	Obec Vlachovice	Podpis Číslo Razítko
	Kat. území Vrbětice	Mapový list č. UHERSKÝ BROD 1-0/24	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	
	KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
	Stav k 01.03.2023 11:35:08	Vyhotožil Vyhотовeno dálkovým přístupem	Dne 01.03.2023 11:57:32	

Fotodokumentace



Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Zlínský kraj
Katastrální pracoviště Valašské Klobouky

Okres
Zlín

Obec
Vlachovice

Podpis

Kat. území
Vrbětice

Mapový list č.
UHERSKÝ BROD 0-0/11

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 1000

Číslo

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
01.03.2023 11:55:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
01.03.2023 11:58:24

Fotodokumentace





Vinšovatá

Zápasečí

Vlka

Pod Březí

Dolní louky

1224/4

1225/3

1202/7

2756/30

1198/10

1185/15

2816/9

1168/22

2756/14

2756/20

1080/21

1065/3

1008/11

1:2 200

0 20 40 60 80 100 m

Stráně

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **010344/2023**.

V Praze, dne 16.5.2023

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com