

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: 26152/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 66/7 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1551/111 - orná půda, vše LV č. 36, vše v k.ú. Slušovice, obec Slušovice, okres Zlín;

II) nemovitě věci - pozemku p.č. 1762/1 - orná půda, LV č. 1648, v k.ú. Slušovice, obec Slušovice, okres Zlín.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 01357/12-274

Číslo položky v evidenci posudků:

039149/2024

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 platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16. 5. 2024 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 v elektronické podobě.

V Praze, dne 22. 5. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 30. 4. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 01357/12-274**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 66/7** - ostatní plocha o výměře 184 m² a pozemku **p.č. 1551/111** - orná půda o výměře 7.667 m², vše LV č. 36, vše v k.ú. Slušovice, obec Slušovice, okres Zlín;

II) nemovité věci - pozemku **p.č. 1762/1** - orná půda o výměře 4.344 m², LV č. 1648, v k.ú. Slušovice, obec Slušovice, 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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 01357/12-274**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 36, pro k.ú. Slušovice, obec Slušovice, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem, dne 22.4.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1648, pro k.ú. Slušovice, obec Slušovice, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem, dne 22.4.2024.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Slušovice, obec Slušovice, okres Zlín, vyhotovené objednavatelem, dne 30.4.2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu města Slušovice týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 16. 5. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.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.**

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	Slušovice	
Katastrální území	Slušovice (750794)	
Počet obyvatel	2 950	
List vlastnictví číslo	36	
Vlastníci:		
1.	Bednářová Ivana	podíl 1 / 2
	Dostihová 470, 76315 Slušovice	
2.	Elšík Bohuslav	podíl 1 / 4
	náměstí Míru 12, 76001 Zlín	
3.	Elšík Robin	podíl 1 / 4
	Podlesí III 4945, 76005 Zlín	
List vlastnictví číslo	1648	
Vlastník	Elšík Bohuslav	
	náměstí Míru 12, 76001 Zlín	

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 36, k.ú. Slušovice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 66/7** - ostatní plocha o výměře 184 m² a pozemku **p.č. 1551/111** - orná půda o výměře 7.667 m², vše LV č. 36, vše v k.ú. Slušovice, obec Slušovice, okres Zlín, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Slušovice. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 66/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Slušovice.

Dle informací ČSÚ ve městě Slušovice se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Slušovice jsou pozemky zahrnuty v:

- pozemek p.č. 66/7 ve stabilizovaných plochách jako: „DS - plochy pro silniční dopravu“;
- pozemek p.č. 1551/111 z části o výměře cca 2.175 m² v návrhových plochách jako: „BI - plochy bydlení individuálního“ a z části o výměře cca 5.492 m² ve stabilizovaných plochách jako: „Z - plochy zemědělské“.

Informace získány z WWW stránek města Vizovice.

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 1648, k.ú. Slušovice

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 1762/1 - orná půda o výměře 4.344 m², LV č. 1648, v k.ú. Slušovice, obec Slušovice, okres Zlín, který je situován v okrajové, zastavěné části města Slušovice. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1112/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Zlínského kraje.

Dle informací ČSÚ ve městě Slušovice se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Slušovice je pozemek z části o výměře cca 390 m² zahrnut v návrhových plochách jako: „Z* - plochy sídelní zeleně“, z části o výměře cca 430 m² v návrhových plochách jako: „DS - plochy pro silniční dopravu“ a z části o výměře cca 3.524 m² v návrhových plochách jako: „BI - plochy bydlení individuálního“.

Informace získány z WWW stránek města Vizovice.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na části pozemku p.č. 1762/1 se nachází církevní kříž (boží muka).

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- ve městě se nachází kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- pozemky dle platného ÚP města vedeny v několika plochách

4. POSUDEK

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 jednájí 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.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena za 1 m² zemědělské části pozemků na LV č. 36

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 diference 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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně,
- **koeficient charakteru** vyjadřuje rozdílný charakter porovnatelného vzorku (pole, louka, ostatní plocha).

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemky, k.ú. Slušovice, okres Zlín**

Pozemek: 1630/40, LV 328

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2022 10:11:10. Zápis proveden dne 23.12.2022.

V-10629/2022-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1630/40, LV 328; 1721/41, LV 328; 1722/7, LV 328

2. Pozemky, k.ú. Hvozdná, okres Zlín

Pozemek: 1539, LV 370

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 460.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 01.08.2023.

V-5524/2023-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1539, LV 370; 1564, LV 370; 1666, LV 370; 1667, LV 370

3. Pozemky, k.ú. Hvozdná, okres Zlín

Pozemek: 1602, LV 1155

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

672.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2023 14:27:32. Zápis proveden dne 20.06.2023.

V-4310/2023-705

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

pozemky:

1602, LV 1155; 1605, LV 1155; 1952, LV 1155

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Slušovice, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	500 000,- Kč	
Výměra (V)	13 244,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	37,75 Kč	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,90	28.11.2022
K _{charakteru}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² (JC)	44,39 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Hvozdná, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	460 000,- Kč	
Výměra (V)	14 739,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	31,21 Kč	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	7.7.2023
K _{charakteru}	1,00	srovnatelný
Jednotková cena za m ² (JC)	36,50 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Hvozdná, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	672 000,- Kč	
Výměra (V)	16 094,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	41,75 Kč	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	25.5.2023
K _{charakteru}	1,00	srovnatelný
Jednotková cena za m ² (JC)	48,84 Kč	

$$\text{kde JC} = (\text{CN} / \text{V}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{charakteru}})$$

Minimální jednotková cena za m ²		36,50 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum \text{JC} / 3$	43,24 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		48,84 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	43,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	43,- Kč
Obvyklá cena		43,- Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² stavebně využitelné části pozemků na LV č. 36

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Kostelec u Zlína, okres Zlín

Pozemek: 387/51, LV 1842

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.015.600,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
 Smlouva kupní ze dne 31.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2023 08:29:30. Zápis proveden dne 26.01.2023. Číslo řízení V-61/2023-705
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 387/51, LV 1842; 387/58, LV 1842; 387/759, LV 1842

2. Pozemek, k.ú. Vizovice, okres Zlín

Pozemek: 3330/8, LV 3962

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.331.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
 Smlouva kupní ze dne 04.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2022 12:25:30. Zápis proveden dne 08.08.2022. Číslo řízení V-6717/2022-705
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3330/8, LV 3962

3. Pozemky, k.ú. Horní Ves u Fryštáku, okres Zlín

Pozemek: 49/6, LV 1852

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.800.870,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
 Smlouva kupní ze dne 06.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2022 12:52:25. Zápis proveden dne 05.05.2022. Číslo řízení V-3508/2022-705
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 49/6, LV 1852; 49/7, LV 1852; 51/2, LV 1852; 51/3, LV 1852; 52/1, LV 1852; 52/3, LV 1852; 52/4, LV 1852; 49/8, LV 1852; 49/5, LV 1852; 49/9, LV 1852; 51/4, LV 1852; 51/1, LV 1852; 52/2, LV 1852; 49/1, LV 1852; 52/6, LV 1852; 49/4, LV 1852; 51/5, LV 1852; 52/5, LV 1852

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Kostelec u Zlína, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	12 015 600,- Kč	
Výměra (V)	2 584,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	4 650,- Kč	
K _{polohy}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,96	4.1.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	4 211,96 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Vizovice, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	5 331 000,- Kč	
Výměra (V)	1 777,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	3 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,89	13.7.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	3 370,79 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Horní Ves u Fryštáku, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	7 800 870,- Kč	
Výměra (V)	2 391,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	3 262,60 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,85	7.4.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	3 838,35 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		3 370,79 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	3 807,03 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		4 211,96 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	3 810,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	3 810,- Kč
Obvyklá cena		3 810,- Kč

III. Obvyklá cena za 1 m² pozemku na LV č. 1648

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků (čím větší celková výměra, tím nižší cena za 1 m²),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti na územní plán,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemky, k.ú. Kostelec u Zlína, okres Zlín**

Pozemek: 387/51, LV 1842

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.015.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2023 08:29:30. Zápis proveden dne 26.01.2023. V-61/2023-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 387/51, LV 1842; 387/58, LV 1842; 387/759, LV 1842

2. Pozemek, k.ú. Vizovice, okres Zlín

Pozemek: 3330/8, LV 3962

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.331.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2022 12:25:30. Zápis proveden dne 08.08.2022. V-6717/2022-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3330/8, LV 3962

3. Pozemky, k.ú. Horní Ves u Fryštáku, okres Zlín

Pozemek: 49/6, LV 1852

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.800.870,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2022 12:52:25. Zápis proveden dne 05.05.2022. V-3508/2022-705

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

pozemky: 49/6, LV 1852; 49/7, LV 1852; 51/2, LV 1852; 51/3, LV 1852; 52/1, LV 1852; 52/3, LV 1852; 52/4, LV 1852; 49/8, LV 1852; 49/5, LV 1852; 49/9, LV 1852; 51/4, LV 1852; 51/1, LV 1852; 52/2, LV 1852; 49/1, LV 1852; 52/6, LV 1852; 49/4, LV 1852; 51/5, LV 1852; 52/5, LV 1852

Stanovení obvyklé ceny**1. Pozemky, k.ú. Kostelec u Zlína, okres Zlín**

Cena nemovité věci (CN)	12 015 600,- Kč
-------------------------	-----------------

Výměra (V)	2 584,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	4 650,- Kč	
K _{polohy}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{celkové výměry}	1,10	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{vyžitelnosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,96	4.1.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	3 480,96 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Vizovice, okres Zlín

Cena nemovité věci (CN)	5 331 000,- Kč	
Výměra (V)	1 777,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	3 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{celkové výměry}	1,10	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{vyžitelnosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,89	13.7.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	2 785,77 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Horní Ves u Fryštáku, okres Zlín

Cena nemovité věci (CN)	7 800 870,- Kč	
Výměra (V)	2 391,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	3 262,60 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{celkové výměry}	1,10	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{vyžitelnosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,85	7.4.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	3 172,19 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{celkové\ výměry} \times K_{přístupu} \times K_{vyžitelnosti} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		2 785,77 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	3 146,31 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		3 480,96 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	3 150,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	3 150,- Kč
Obvyklá cena		3 150,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 36, k.ú. Slušovice

Pozemek p.č. 66/7	
Výměra pozemku p.č. 66/7	184 m ²
Obvyklá cena části pozemku za m ²	3 810,- Kč
Obvyklá cena pozemku činí:	701 040,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemku	
Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%. 701 040,- Kč / 4 * 0,80 = 140 208 Kč	
Výsledná obvyklá cena pozemku p.č. 66/7	140 000,- Kč
Pozemek p.č. 1551/111	
Výměra stavebně využitelné části pozemku	2.175 m ²
Výměra zemědělské části pozemku p.č. 1551/11	5.492 m ²
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemků	
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemků za m ²	3 810,- Kč
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemků činí:	8 286 750,- Kč
Obvyklá cena zemědělské části pozemku	
Obvyklá cena zemědělské části pozemku za m ²	43,- Kč
Obvyklá cena zemědělské části pozemků činí:	236 156,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemkům	
Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%. 8 522 906,- Kč / 4 * 0,80 = 1 704 581 Kč	
Výsledná obvyklá cena pozemku p.č. 1551/111: (zaokrouhleno)	1 705 000,- Kč

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 36 činí:

140 000,- + 1 705 000,- = **1 845 000,- Kč**

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 1648, k.ú. Slušovice

Pozemek p.č. 1762/1	
Výměra pozemku	4.344 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ²	3 150,- Kč
Obvyklá cena pozemku	13 683 600,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemku činí: (zaokrouhleno)	13 684 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 36, k.ú. Slušovice	1 845 000,- Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1648, k.ú. Slušovice	13 684 000,- Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	15 529 000,- Kč
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.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 30. 4. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 01357/12-274**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 66/7** - ostatní plocha o výměře 184 m² a pozemku **p.č. 1551/111** - orná půda o výměře 7.667 m², vše LV č. 36, vše v k.ú. Slušovice, obec Slušovice, okres Zlín;

II) nemovité věci - pozemku **p.č. 1762/1** - orná půda o výměře 4.344 m², LV č. 1648, v k.ú. Slušovice, obec Slušovice, 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.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

15 529 000,- Kč

Cena slovy: patnáctmilionůpětsetdvacetdevěttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

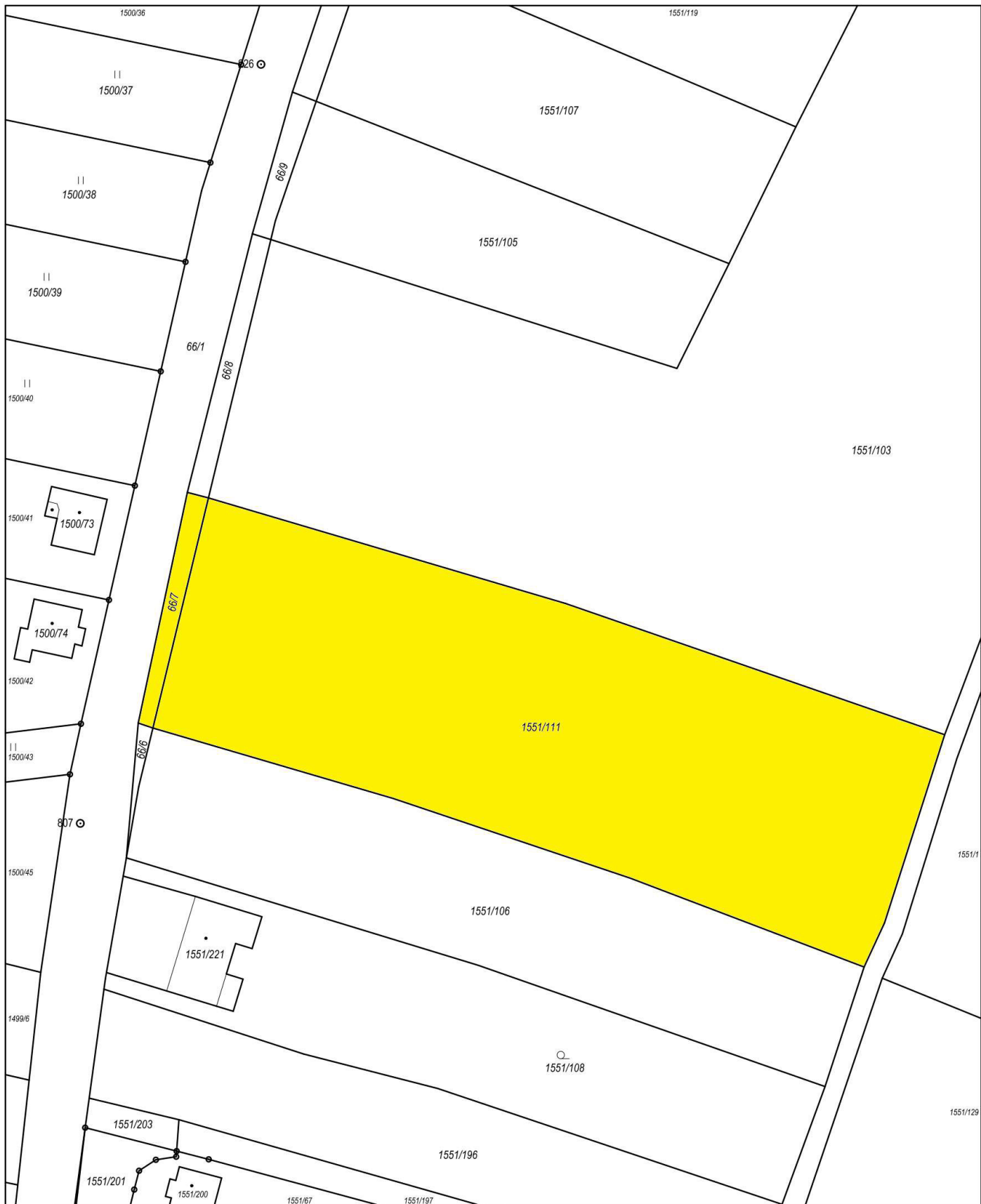
Seznam příloh obsahující celkem 4 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace

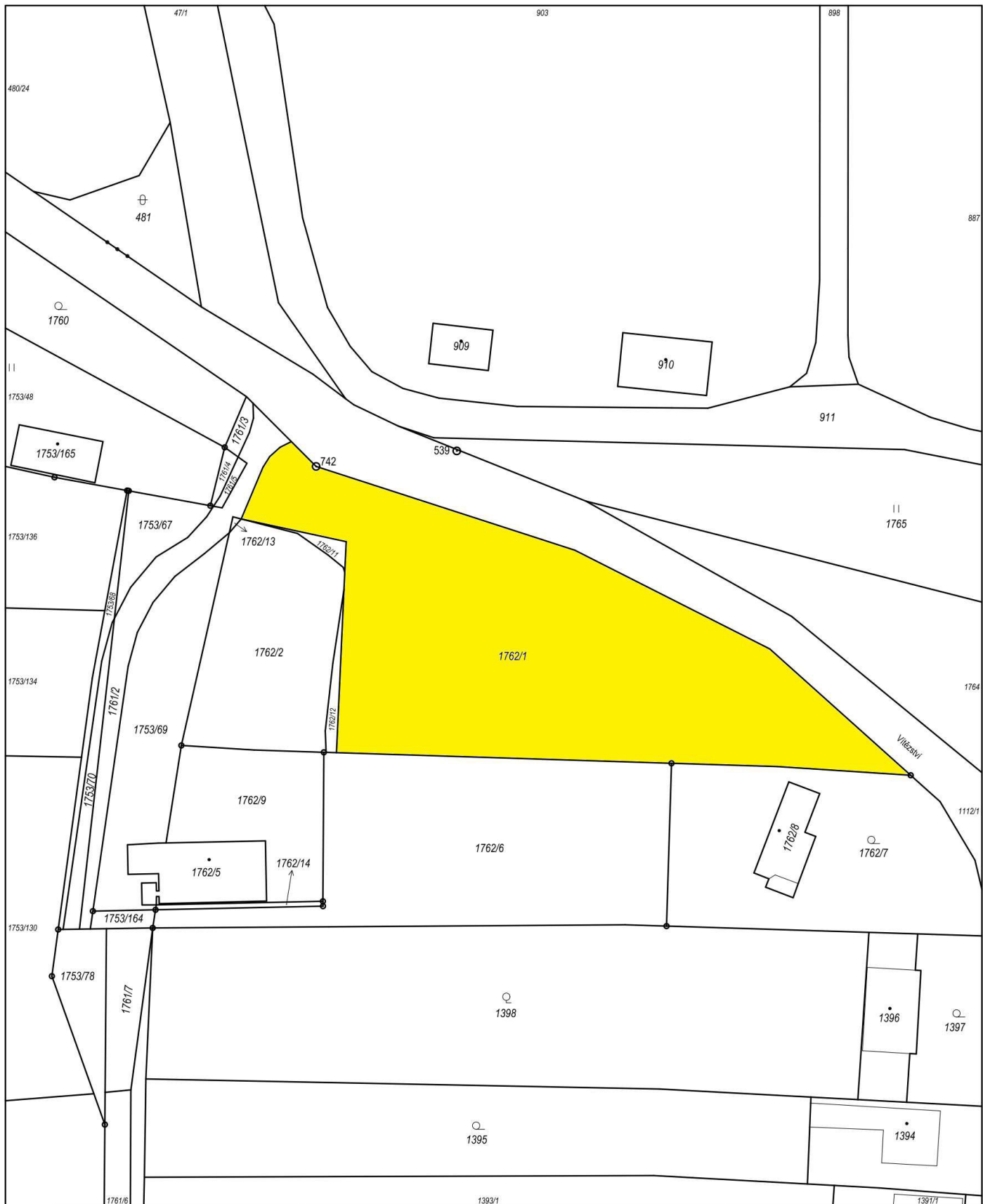




Katastrální úřad pro Zlínský kraj Katastrální pracoviště Zlín	Okres Zlín	Obec Slušovice	Podpis
Kat. území Slušovice	Mapový list č. ZLÍN 4-1/23	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 30.04.2024 12:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 30.04.2024 13:06:08	

Fotodokumentace





1753/137	Katastrální úřad pro Zlínský kraj Katastrální pracoviště Zlín	Okres Zlín	Obec Slušovice	Podpis
	Kat. území Slušovice	Mapový list č. ZLÍN 4-1/32	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
	KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
	Stav k 30.04.2024 12:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 30.04.2024 13:03:02	

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

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 **039149/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 22. 5. 2024

.....

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