

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: 26806/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 381/3 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 748/88 - orná půda a pozemku p.č. 748/89 - orná půda, vše v k.ú. Lípa nad Dřevnicí, obec Lípa, okres Zlín.

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

Číslo jednací zadavatele: 203 Ex 20968/24-23

Číslo položky v evidenci posudků: 089295/2024

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 9. 12. 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 17. 2. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 12. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 20968/24-23**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 381/3** - trvalý travní porost o výměře 2.248 m², pozemku **p.č. 748/88** - orná půda o výměře 20.309 m² a pozemku **p.č. 748/89** - orná půda o výměře 154 m², vše v k.ú. Lípa nad Dřevnicí, obec Lípa, 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 20968/24-23**. 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. 2034, pro k.ú. Lípa nad Dřevnicí, obec Lípa, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 11.11.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Lípa nad Dřevnicí, obec Lípa, okres Zlín, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 9. 12. 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 obce Lípa týkající se oceňované lokality.

Sdělení místostarostky obce Lípa, Petry Balajkové, ze dne 10.2.2025 k pasportu komunikací obce Lípa.

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 9. 12. 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 provedeního 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, týkající se předmětu ocenění, poskytnuté v elektronické podobě.

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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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 | Lípa |
| Katastrální území | Lípa nad Dřevnicí (795861) |
| Počet obyvatel | 882 |
| List vlastnictví číslo | 2034 |
| Vlastník | TAXICON, s.r.o. Přístav 178, Příluky, 76001 Zlín |

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 381/3** - trvalý travní porost o výměře 2.248 m², pozemku **p.č. 748/88** - orná půda o výměře 20.309 m² a pozemku **p.č. 748/89** - orná půda o výměře 154 m², vše v k.ú. Lípa nad Dřevnicí, obec Lípa, okres Zlín.

Dle místního šetření a dle informací ČSÚ se v obci Lípa nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Pozemek p.č. 381/3 je situován v mírně sklonitém terénu v okrajové, zastavěné části obce Lípa a je přístupný po zpevněné komunikaci na pozemcích různých vlastníků směrem na „Cikánky“. Dle sdělení místostarostky obce Lípa, paní Petry Balajkové, se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci IV. třídy evidovanou jako 1C K Pasekám, na které obec Lípa provádí údržbu. Komunikace se nachází již historicky na pozemcích ve vlastnictví různých subjektů. K pozemku je dále přístup přes nezpevněné pozemky p.č. 400/11 - ostatní plocha a p.č. 400/8 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví nebo v podílovém vlastnictví České republiky. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 10 m od předmětu ocenění. Na pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Lípa (zveřejněného na aktuálních www stránkách Zlínského kraje) je pozemek veden v plochách návrhových:

- část pozemku cca 1.020 m² - „BI - bydlení individuální“,
- část pozemku cca 1.228 m² - „ZZ - zeleň - zahrady“.

Pozemek p.č. 748/88 se nachází v mírně sklonitém terénu v severozápadní části katastrálního území s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 748/89 je situován v mírně sklonitém terénu v severozápadní části katastrálního území a je přístupný po zpevněné komunikaci na pozemcích různých vlastníků směrem na „Cikánky“. Dle sdělení místostarostky obce Lípa, paní Petry Balajkové, se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci IV. třídy evidovanou jako 1C K Pasekám, na které obec Lípa provádí údržbu. Komunikace se nachází již historicky na pozemcích ve vlastnictví různých subjektů. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

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:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky p.č. 748/88 a p.č. 748/89 v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

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 - pozemek vedený v ÚP jako „BI - bydlení individuální“

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 **nížší** 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. pořádné, 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 stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **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. Pozemek, k.ú. Lípa nad Dřevnicí, okres Zlín

Pozemek: **823/114, LV 2140**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.499.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2024 09:21:12. Zápis proveden dne 05.06.2024.

V-4038/2024-705

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **823/114, LV 2140**

2. Pozemek, k.ú. Lužkovice, okres Zlín

Pozemek: **215/4, LV 2048**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2024 15:35:31. Zápis proveden dne 22.03.2024.

V-1635/2024-705

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **215/4, LV 2048**

3. Pozemek, k.ú. Zádveřice, okres ZlínPozemek: **50, LV 1354**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2024 08:09:30. Zápis proveden dne 13.09.2024.**V-7320/2024-705**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **50, LV 1354****Stanovení obvyklé ceny**

| 1. Pozemek, k.ú. Lípa nad Dřevnicí, okres Zlín | | |
|---|-----------------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 2 499 000,– Kč | |
| Výměra (V) | 833,00 m ² | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{stavební připravenosti} | 1,20 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{přístupu} | 1,05 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{příslušenství} | 1,00 | srovnatelné |
| K _{datum realizace} | 0,98 | 13.5.2024 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 2 429,54 Kč | |

| 2. Pozemek, k.ú. Lužkovice, okres Zlín | | |
|---|-----------------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 2 200 000,– Kč | |
| Výměra (V) | 848,00 m ² | |
| K _{polohy} | 1,05 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{stavební připravenosti} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{přístupu} | 1,05 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{příslušenství} | 1,00 | srovnatelné |
| K _{datum realizace} | 0,97 | 26.2.2024 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 2 425,92 Kč | |

| 3. Pozemek, k.ú. Zádveřice, okres Zlín | | |
|---|-------------------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 3 100 000,– Kč | |
| Výměra (V) | 1 245,00 m ² | |
| K _{polohy} | 0,95 | mírně horší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{stavební připravenosti} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{přístupu} | 1,05 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{příslušenství} | 1,00 | srovnatelné |
| K _{datum realizace} | 1,00 | 22.8.2024 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 2 496,20 Kč | |

$$\text{kde JC} = (\text{CN} / \text{V}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{stavební připravenosti}} \times \text{K}_{\text{přístupu}} \times \text{K}_{\text{příslušenství}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
| Minimální jednotková cena za m ² | | 2 425,92 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² | $\Sigma JC / 3$ | 2 450,55 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² | | 2 496,20 Kč |
| Stanovená jednotková cena za m ² | SJC | 2 450,- Kč |
| Výměra | V | 1,00 m ² |
| Porovnávací hodnota | SJC × V | 2 450,- Kč |
| Obvyklá cena | | 2 450,- Kč |

II. Obvyklá cena - pozemek vedený v ÚP jako „ZZ - zeleň - zahrady“

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. Lípa nad Dřevnicí, okres Zlín

Pozemek: 792/17, LV 2121

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.415.590,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní (bez data). Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2023 12:31:38. Zápis proveden dne 17.04.2023.

V-2399/2023-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 792/17, LV 2121; 795/10, LV 2121

2. Pozemek, k.ú. Lužkovice, okres Zlín

Pozemek: 174/2, LV 1616

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 115.700,00 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 14.12.2022 15:19:28. Zápis proveden dne 11.01.2023.

V-11165/2022-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 174/2, LV 1616

3. Pozemek, k.ú. Příluky u Zlína okres Zlín

Pozemek: 1289/7, LV 4748

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

220.000,00 CZK

Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2023 16:04:41. Zápis proveden dne 22.09.2023.

V-7075/2023-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1289/7, LV 4748

Stanovení obvyklé ceny

| 1. Pozemky, k.ú. Lípa nad Dřevnicí, okres Zlín | | |
|--|-------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 1 415 590,- Kč | |
| Výměra (V) | 3 840,00 m ² | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{přístupu} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{příslušenství} | 1,00 | srovnatelný |
| K _{datum realizace} | 0,95 | 23.3.2023 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 388,05 Kč | |

| 2. Pozemek, k.ú. Lužkovice, okres Zlín | | |
|--|-----------------------|---------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 115 700,- Kč | |
| Výměra (V) | 273,00 m ² | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{přístupu} | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{příslušenství} | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{datum realizace} | 0,95 | 14.12.2022 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 368,69 Kč | |

| 3. Pozemek, k.ú. Příluky u Zlína okres Zlín | | |
|---|-----------------------|---------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 220 000,- Kč | |
| Výměra (V) | 482,00 m ² | |
| K _{polohy} | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{přístupu} | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{příslušenství} | 1,00 | srovnatelný |
| K _{datum realizace} | 1,00 | 30.8.2023 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 377,22 Kč | |

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

| | | |
|---|----------------------|---------------------|
| Minimální jednotková cena za m ² | | 368,69 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² | $\sum \text{JC} / 3$ | 377,99 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² | | 388,05 Kč |
| Stanovená jednotková cena za m ² | SJC | 380,- Kč |
| Výměra | V | 1,00 m ² |
| Porovnávací hodnota | SJC × V | 380,- Kč |
| Obvyklá cena | | 380,- Kč |

III. Obvyklá cena - zemědělský pozemek

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 datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Želechovice nad Dřevnicí, okres Zlín

Pozemek: 2053/24, LV 2255

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 715.248,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 15.07.2024.

V-5290/2024-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2053/24, LV 2255; 2054/5, LV 2255

2. Pozemek, k.ú. Lužkovice, okres Zlín

Pozemek: 1453/2, LV 1703

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 111.330,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 11.06.2024.

V-4277/2024-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1453/2, LV 1703

3. Pozemky, k.ú. Příkladky u Zlína, okres Zlín

Pozemek: 511/2, LV 1303

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2023 12:24:20. Zápis proveden dne 08.01.2024.

V-10284/2023-705

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 511/1, LV 1303; 511/2, LV 1303

Stanovení obvyklé ceny

| 1. Pozemky, k.ú. Želechovice nad Dřevnicí, okres Zlín | | |
|---|--------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 715 248,- Kč | |
| Výměra (V) | 19 868,00 m ² | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{datum realizace} | 1,00 | 18.6.2024 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 36,- Kč | |

| 2. Pozemek, k.ú. Lužkovice, okres Zlín | | |
|---|-------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 111 330,- Kč | |
| Výměra (V) | 2 474,00 m ² | |
| <i>K_{polohy}</i> | 1,00 | srovnatelná |
| <i>K_{datum realizace}</i> | 1,00 | 20.5.2024 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 45,- Kč | |

| 3. Pozemky, k.ú. Příluky u Zlína, okres Zlín | | |
|---|--------------------------|---------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 1 700 000,- Kč | |
| Výměra (V) | 36 248,00 m ² | |
| <i>K_{polohy}</i> | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| <i>K_{datum realizace}</i> | 0,95 | 6.12.2023 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 44,88 Kč | |

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

| | | |
|---|---------------|---------------------|
| Minimální jednotková cena za m ² | | 36,- Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² | $\sum JC / 3$ | 41,96 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² | | 45,- Kč |
| Stanovená jednotková cena za m ² | SJC | 42,- Kč |
| Výměra | V | 1,00 m ² |
| Porovnávací hodnota | SJC × V | 42,- Kč |
| Obvyklá cena | | 42,- 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.

| | |
|---|-----------------------|
| Pozemek p.č. 381/3 | |
| Výměra stavebně využitelné části pozemku | 1.020 m ² |
| Výměra zbývajících částí pozemku „zahrada“ | 1.228 m ² |
| Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku | |
| Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku za m ² stanovena komparativní metodou | 2 450,- Kč |
| Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku činí: | 2 499 000,- Kč |
| Obvyklá cena zbývajících částí pozemku „zahrada“ | |
| Obvyklá cena zbývajících částí pozemku za m ² stanovena komparativní metodou | 380,- Kč |
| Obvyklá cena zbývajících částí pozemku činí: | 464 640,- Kč |
| Výsledná obvyklá cena pozemku p.č. 381/3 činí (zaokrouhleno): | 2 966 000,- Kč |

| | |
|---|-----------------------|
| Pozemky zemědělské p.č. 748/88 a p.č. 748/89 | |
| Výměra pozemků | 20.463 m ² |
| Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou | 42,- Kč |
| Obvyklá cena pozemků činí (zaokrouhleno): | 859 000,- Kč |

REKAPITULACE

| | |
|---|-----------------------|
| Obvyklá cena určená ze sjednaných cen | 3 825 000,- 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 12. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 20968/24-23**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 381/3** - trvalý travní porost o výměře 2.248 m², pozemku **p.č. 748/88** - orná půda o výměře 20.309 m² a pozemku **p.č. 748/89** - orná půda o výměře 154 m², vše v k.ú. Lípa nad Dřevnicí, obec Lípa, 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

3 825 000,- Kč

Cena slovy: třímilionyosmsetdvacetpěttisíc 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 2 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace

pozemek p.č. 381/3



pozemek p.č. 381/3



pozemek p.č. 748/88



pozemek p.č. 748/88

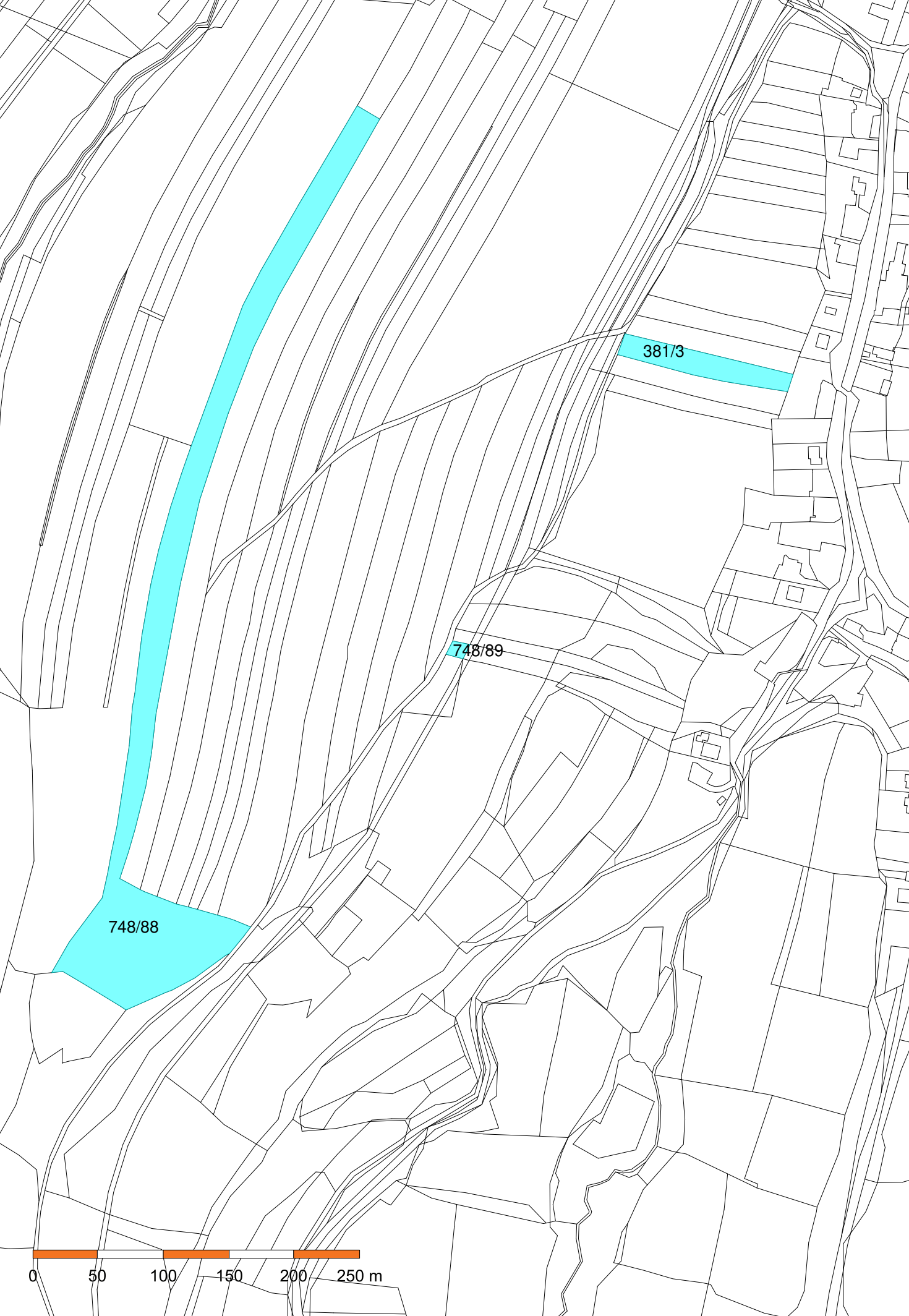


pozemek p.č. 748/89



pozemek p.č. 748/89





748/88

748/89

381/3

0 50 100 150 200 250 m

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
Michaela Konečná

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 **089295/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 17. 2. 2025

.....

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