

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: 26810/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/44 k nemovité věci - pozemku p.č. 6562/9 - ostatní plocha, LV č. 2284, v k.ú. Huslenky, obec Huslenky, okres Vsetín.

II) nemovitých věcí - pozemku p.č. 6562/11 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 7257/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 7840/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 7841/2 - orná půda, pozemku p.č. 7842 - orná půda, pozemku p.č. 7843/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 7946 - trvalý travní porost, LV č. 1085, vše v k.ú. Huslenky, obec Huslenky, okres Vsetín.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 22549/24-105

Číslo položky v evidenci posudků:

004048/2025

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 31. 1. 2025 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 18. 2. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 15. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 22549/24-105**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/44 k nemovité věci - pozemku **p.č. 6562/9** - ostatní plocha o výměře 1.440 m², LV č. 2284, v k.ú. Huslenky, obec Huslenky, okres Vsetín.

II) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 6562/11** - trvalý travní porost o výměře 10.780 m², pozemku **p.č. 7257/2** - trvalý travní porost o výměře 848 m², pozemku **p.č. 7840/2** - ostatní plocha o výměře 68 m², pozemku **p.č. 7841/2** - orná půda o výměře 57 m², pozemku **p.č. 7842** - orná půda o výměře 718 m², pozemku **p.č. 7843/1** - trvalý travní porost o výměře 590 m² a pozemku **p.č. 7946** - trvalý travní porost o výměře 1.507 m², LV č. 1085, vše v k.ú. Huslenky, obec Huslenky, okres Vsetín.

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 22549/24-105**. 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. 2284, pro k.ú. Huslenky, obec Huslenky, okres Vsetín, vyhotovený objednavatelem dne 14.1.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1085, pro k.ú. Huslenky, obec Huslenky, okres Vsetín, vyhotovený objednavatelem dne 14.1.2025.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Huslenky, obec Huslenky, okres Vsetín, vyhotovené objednavatelem dne 15.1.2025.

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 Huslenky týkající se oceňované lokality.

Sdělení stavebního technika obce Huslenky ze dne 10.2.2025.

Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohoda o umístění stavby ze dne 8.9.2022.

Rozhodnutí Městského úřadu Vsetín, odboru územního plánování, stavebního řádu a dopravy ze dne 4.12.2020.

Rozhodnutí Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru stavebního řádu a životního prostředí, oddělení stavebního řádu ze dne 9.2.2021.

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 31. 1. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

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 setříděny, 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	Vsetín	
Obec	Huslenky	
Katastrální území	Huslenky (649767)	
Počet obyvatel	2 188	
List vlastnictví číslo	2284	
Vlastník	Václavík Martin RNDr. č. p. 320, 75625 Růžďka	podíl 1 / 44
List vlastnictví číslo	1085	
Vlastník	Václavík Martin RNDr. č. p. 320, 75625 Růžďka	

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 2284

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/44 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 6562/9** - ostatní plocha o výměře 1.440 m², v k.ú. Huslenky, obec Huslenky, okres Vsetín, který je situován v okrajové části zastavěného území obce Huslenky, ve sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 15654/2 - ostatní plocha a p.č. 15651 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Huslenky, č.p. 494, 756 02 Huslenky. Dle místního šetření se na oceňovaném pozemku nachází zpevněná, z části panelová a z části asfaltová, komunikace. Dle sdělení stavebního technika obce Huslenky, paní Jitky Šafárikové, se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci, která není zařazena do pasportu komunikací obce Huslenky. Dle platného územního plánu obce Huslenky (zveřejněném na aktuálních www stránkách obce) je pozemek veden v plochách stávajících „DS - plochy silniční dopravy“.

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

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 1085

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 6562/11 - trvalý travní porost o výměře 10.780 m², pozemku p.č. 7257/2 - trvalý travní porost o výměře 848 m², pozemku p.č. 7840/2 - ostatní plocha o výměře 68 m², pozemku p.č. 7841/2 - orná půda o výměře 57 m², pozemku p.č. 7842 - orná půda o výměře 718 m², pozemku p.č. 7843/1 - trvalý travní porost o výměře 590 m² a pozemku p.č. 7946 - trvalý travní porost o výměře 1.507 m², vše v k.ú. Huslenky, obec Huslenky, okres Vsetín.

Pozemek p.č. 6562/11 se nachází v okrajové části zastavěné území obce Huslenky, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Dle platného územního plánu obce Huslenky (zveřejněném na aktuálních [www stránkách obce](#)) je pozemek veden v plochách stávajících „Z - plochy zemědělské“.

Pozemek p.č. 7946 se nachází v okrajové části zastavěné území obce Huslenky, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po zpevněné komunikaci, z části panelová a z části asfaltová, na pozemku p.č. 15646 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiných subjektů. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Dle platného územního plánu obce Huslenky (zveřejněném na aktuálních [www stránkách obce](#)) je pozemek veden v plochách stávajících „Z - plochy zemědělské“.

Pozemky p.č. 7257/2, p.č. 7840/2, p.č. 7841/2, p.č. 7842 a p.č. 7843/1 jsou situovány v okrajové části zastavěné území obce Huslenky, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemcích různých vlastníků, která je v pasportu komunikací obce Huslenky vedena jako místní komunikace III. třídy MK 33c. Tato se z části (cca 100 m²) nachází i na oceňovaném pozemku p.č. 7257/2. Na pozemku p.č. 7257/2 se nachází pojistková skříň v pilíři, která je dle předložené Smlouvě o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohody o umístění stavby ze dne 8.9.2022 ve vlastnictví společnosti ČEZ Distribuce, a.s. Dle platného územního plánu obce Huslenky (zveřejněném na aktuálních [www stránkách obce](#)) jsou pozemky vedeny v plochách stávajících:

- p.č. 7257/2 - „Z - plochy zemědělské“,
- p.č. 7840/2 - „S - plochy smíšené nezastavěného území“,
- p.č. 7841/2 - „S - plochy smíšené nezastavěného území“,
- p.č. 7842 - „S - plochy smíšené nezastavěného území“,
- p.č. 7843/1 - „S - plochy smíšené nezastavěného území“.

Na části pozemků se nachází náletové dřeviny a porosty plevelného charakteru.

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:

- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky 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 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.“

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 pozemků komunikací

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 **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. 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.

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Huslenky, okres Vsetín**

Pozemek: **6364/6, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

10.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. D/0740/2024/EKO ze dne 13.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2024 11:19:18. Zápis proveden dne 07.06.2024.

V-1742/2024-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **6364/6, LV 10001**

2. Pozemky, k.ú. Hovězí, okres Vsetín

Pozemek: **12868/2, LV 634**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

29.400,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. D/0740/2024/EKO ze dne 18.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2024 12:54:49. Zápis proveden dne 01.05.2024.

V-1178/2024-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **12868/2, LV 634; 12871/2, LV 634**

3. Pozemky, k.ú. Hovězí, okres Vsetín

Pozemek: 12831/4, LV 634
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 22.300,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č. D/0738/2024/EKO ze dne 25.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2024 12:57:18. Zápis proveden dne 06.05.2024. Číslo řízení V-1179/2024-810
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 12831/4, LV 634; 12831/6, LV 634

4. Pozemky, k.ú. Halenkov, okres Vsetín

Pozemek: 6071, LV 10001
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 138.123,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 08.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2023 09:38:11. Zápis proveden dne 20.03.2023. Číslo řízení V-601/2023-810
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2802/6, LV 10001; 6071, LV 10001

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Huslenky, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	10 800,— Kč	
Výměra (V)	108,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	16.5.2024
Jednotková cena za m² (JC)	105,26 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Hovězí, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	29 400,— Kč	
Výměra (V)	294,00 m²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	8.4.2024
Jednotková cena za m² (JC)	100,25 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Hovězí, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	22 300,— Kč	
Výměra (V)	223,00 m²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	8.4.2024
Jednotková cena za m² (JC)	100,25 Kč	

4. Pozemky, k.ú. Halenkov, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	138 123,— Kč	
Výměra (V)	1 326,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	16.2.2023
Jednotková cena za m² (JC)	115,74 Kč	

kde JC = (CN / V) / (K_{polohy} × K_{datum realizace})

Minimální jednotková cena za m ²		100,25 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	105,38 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		115,74 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	105,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	105,– Kč
Obvyklá cena		105,– Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² pozemků zemědělských

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

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Huslenky, okres Vsetín

Pozemek: 8299, LV 2614

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

55.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 20201019 ze dne 10.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2023 08:28:42. Zápis proveden dne 31.01.2023.

V-98/2023-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 8296, LV 2614; 8299, LV 2614

2. Pozemek, k.ú. Huslenky, okres Vsetín

Pozemek: 7863, LV 172

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

63.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 09:57:35. Zápis proveden dne 26.06.2024.

V-1936/2024-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 7863, LV 172

3. Pozemky, k.ú. Halenkov, okres Vsetín

Pozemek: 5893, LV 2609

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

347.358,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2023 15:48:38. Zápis proveden dne 28.06.2023.

V-1950/2023-810

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

pozemky:

5853, LV 2609; 5854, LV 2609; 5857, LV 2609; 5866/1, LV 2609; 5876, LV 2609; 5888, LV 2609; 5892, LV 2609; 5893, LV 2609; 5970/1, LV 2609

4. Pozemek, k.ú. Halenkov, okres Vsetín

Pozemek: 3583/5, LV 1218

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

140.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 17.03.2023.

V-707/2023-810

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

pozemky:

3583/5, LV 1218

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Huslenky, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	55 000,– Kč	
Výměra (V)	1 806,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,95	10.1.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	32,06 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Huslenky, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	63 000,– Kč	
Výměra (V)	1 928,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	31.5.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	32,68 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Halenkov, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	347 358,– Kč	
Výměra (V)	13 283,00 m ²	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	6.6.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	30,59 Kč	

4. Pozemek, k.ú. Halenkov, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	140 000,– Kč	
Výměra (V)	5 620,00 m ²	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	24.2.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	30,67 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		30,59 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 4$	31,50 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		32,68 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	32,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	32,– Kč

Obvyklá cena **32,– 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. 2284, k.ú. Huslenky

Pozemek p.č. 6562/9 (LV č. 2284)	
Výměra pozemku	1.440 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	105,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	151 200,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/44 k pozemku (151 200,- Kč / 44 = 3 436,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/44 k pozemku činí (zaokrouhleno):	3 400,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 1085, k.ú. Huslenky

Pozemek p.č. 7257/2 (LV č. 1085)	
Výměra části pozemku s komunikací	100 m ²
Výměra zbývajících částí pozemku	748 m ²
Obvyklá cena části pozemku s komunikací	
Obvyklá cena části pozemku s komunikací za m ² stanovena komparativní metodou	105,- Kč
Obvyklá cena části pozemku činí:	10 500,- Kč
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku	
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	32,- Kč
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku činí:	23 936,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 7257/2 činí (zaokrouhleno):	34 400,- Kč
Pozemky p.č. 6562/11, p.č. 7840/2, p.č. 7841/2, p.č. 7842, p.č. 7843/1 a p.č. 7946	
Výměra pozemků	13.720 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	32,- Kč
Obvyklá cena pozemků činí (zaokrouhleno):	439 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 2284 určená ze sjednaných cen	3 400,– Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 2284 určená ze sjednaných cen	473 400,– Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	476 800,– 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 15. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 22549/24-105**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/44 k nemovité věci - pozemku **p.č. 6562/9** - ostatní plocha o výměře 1.440 m², LV č. 2284, v k.ú. Huslenky, obec Huslenky, okres Vsetín.

II) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 6562/11** - trvalý travní porost o výměře 10.780 m², pozemku **p.č. 7257/2** - trvalý travní porost o výměře 848 m², pozemku **p.č. 7840/2** - ostatní plocha o výměře 68 m², pozemku **p.č. 7841/2** - orná půda o výměře 57 m², pozemku **p.č. 7842** - orná půda o výměře 718 m², pozemku **p.č. 7843/1** - trvalý travní porost o výměře 590 m² a pozemku **p.č. 7946** - trvalý travní porost o výměře 1.507 m², LV č. 1085, vše v k.ú. Huslenky, obec Huslenky, okres Vsetín.

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

476 800,- Kč

Cena slovy: čtyřistasedmdesátšesttisícsmset 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 6 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrálních map

Fotodokumentace

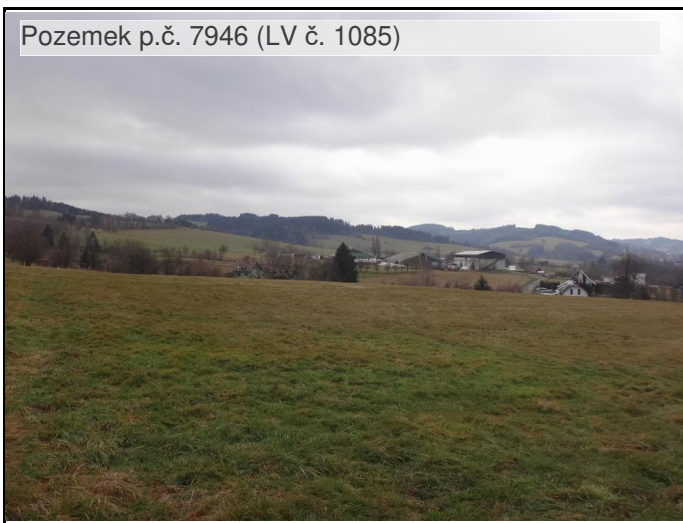
Pozemek p.č. 6562/9 (LV č. 2284)



Pozemek p.č. 6562/9 (LV č. 2284)



Pozemek p.č. 7946 (LV č. 1085)



Pozemek p.č. 6562/11 (LV č. 1085)

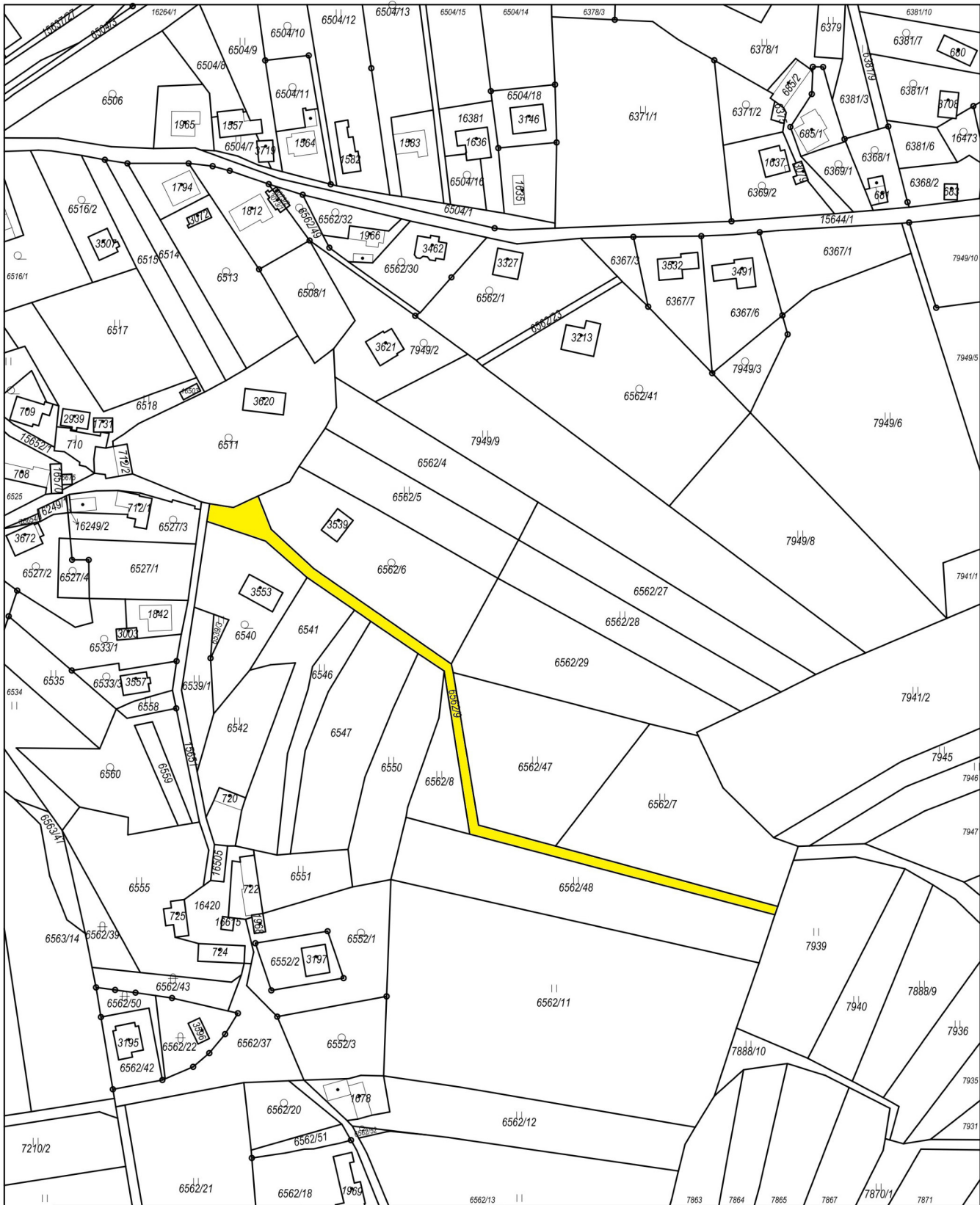


Pozemky p.č. 7257/2, p.č. 7840/2, p.č. 7841/2, p.č. 7842 a p.č. 7843/1 (LV č. 1085)

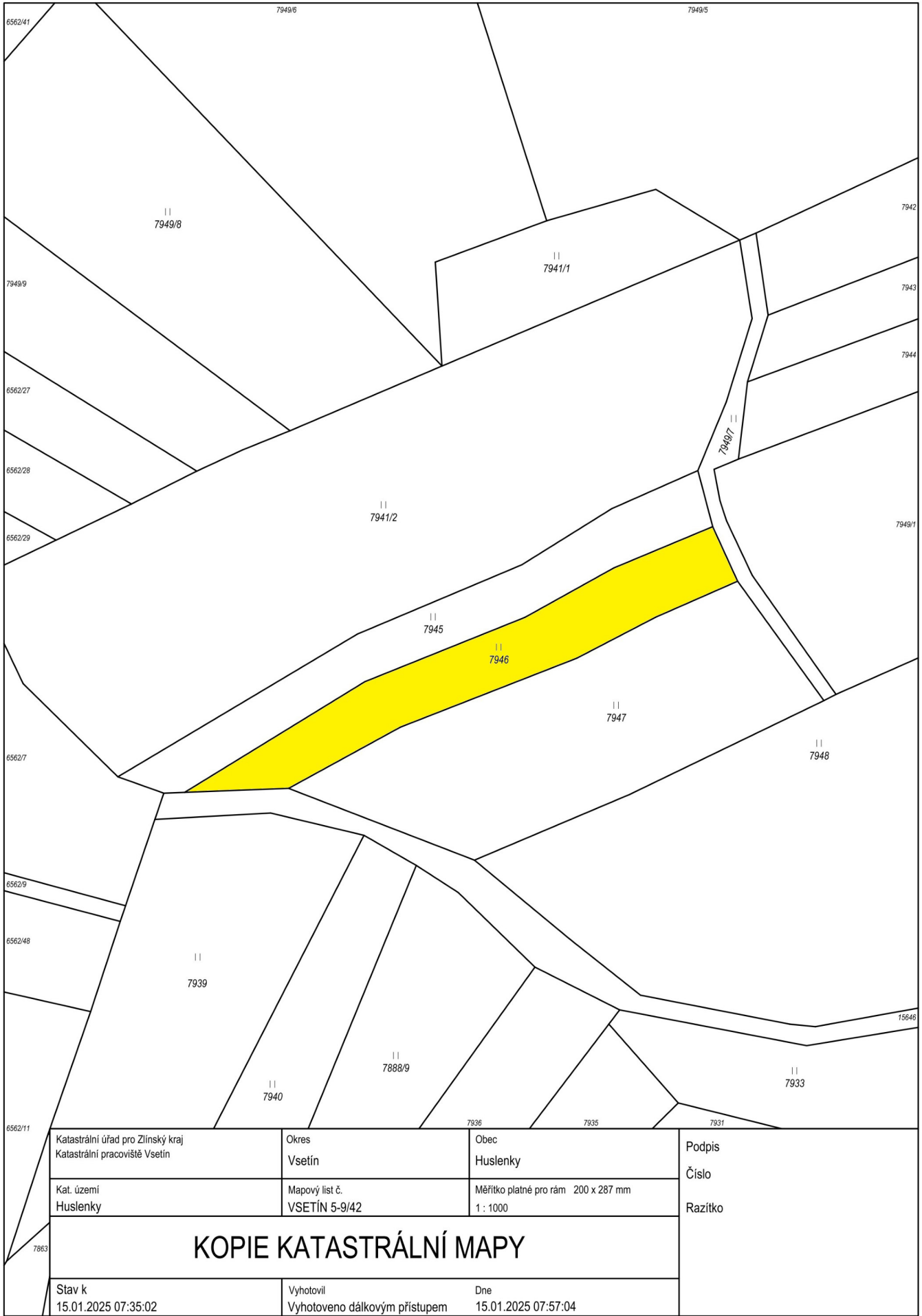


Pozemky p.č. 7257/2, p.č. 7840/2, p.č. 7841/2, p.č. 7842 a p.č. 7843/1 (LV č. 1085)





7210/13 <
--



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 **004048/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 18. 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