

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 022927/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 77, parc.č. 96, 98, 2846, součástí pozemku parc.č.st. 77 je zemědělská stavba bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Lipová u Slavičína, obci Lipová, okrese Zlín, zapsáno na listu vlastnictví č. 88.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	384/2025	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
	Veveří 125
	616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX16191/24
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	3 240 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.4.2025

Vyhotoveno: V Brně 7.5.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 88 pro k.ú. Lipová u Slavičína ze dne 12.3.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 15.4.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.4.2025 za přítomnosti znalce, pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů. Právní zástupce povinného pozvánku k místnímu šetření převzal, povinný, se však z místního šetření omluvil s tím, že jsou pozemky volně přístupné.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 88, k.ú. Lipová u Slavičína vyhotoveno dne 12.3.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Lipová u Slavičína vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 15.4.2025.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 15.4.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz).
- Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137 EX 16191/24 ze dne 14.3.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 88, k.ú. Lipová u Slavičína ze dne 12.3.2025 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném a účinném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kalamiť. 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v

místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou

známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Zlín, obec Lipová, k.ú. Lipová u Slavičína

Adresa nemovité věci: Lipová, 763 21 Lipová

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla nebyla poskytnuta žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je zemědělská stavba bez čp/če a pozemky nacházející se v k.ú. Lipová u Slavičína, v obci Lipová v okrese Zlín, která je umístěna v zastavěné části obce, a to severním směrem od Obecního úřadu, naproti místní Zvonice. Jedná se o zemědělskou stavbu, bývalou stodolu v části otevřenou se sedlovou střechou, ve špatném stavebně technickém stavu. Pozemky jsou mírně svažité směrem k příjezdové komunikaci přístupné z místní zpevněné komunikace umístěné na pozemku parc.č. 2809/7 ve vlastnictví Obce Lipová, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě. V okolí oceňovaných věci nemovitých se nachází převážně residenční zástavba, naproti pozemkům místní Zvonice, nedaleko knihovna, obchod a v docházkové vzdálenosti centrální část obce se zastávkou autobusu. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č.st. 77, parc.č. 96, 98, 2846, součástí pozemku parc.č.st. 77 je zemědělská stavba bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze serveru obce Lipová. Pozemky jsou oceněny dle skutečného způsobu využití.

Celkový popis nemovité věci

Popis zemědělské stavby bez čp/če na pozemku parc.č. 77:

Jedná se o původní stodolu se sedlovou střechou, z části se zděnou zadní stěnou a cca z 1/2 otevřenou. Obvodové konstrukce jsou dřevěné, střecha je sedlová, krytina je tašková, klempířské konstrukce jsou částečně pozinkované, podlaha je hliněná, objekt je bez dalšího vybavení, bez napojení na inženýrské sítě. Stavebně technický stav je zhoršený vlivem zanedbané údržby a neuvržování.

Příslušenství objektu

Příslušenství objektu nebylo zjištěno.

Popis pozemků zapsaných na LV č. 88:

Pozemky jsou mírně svažité směrem k příjezdové komunikaci přístupné z místní zpevněné komunikace umístěné na pozemku parc.č. 2809/7 ve vlastnictví Obce Lipová, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce jsou pozemky parc.č.st. 77, 96, 2846 umístěné ve stabilizované ploše SO - plochy smíšené obytné vesnické a pozemek parc.č. 98 ve stabilizované ploše Z - plochy zemědělské (s využitím jako zahrada).

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Trvalé porosty převážně ovocné a dále zemědělská stavba bez čp/če na pozemku parc.č.st. 77, dřevěná pergola se stanovým zastřešením na pozemku parc.č. 98 a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Ostatní právní omezení:

Jiné další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpis z Katastru nemovitostí LV č. 88 ze dne 12.3.2025 pro k.ú. Lipová u Slavičína v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: věcné břemeno zřizování a provozování vedení s povinností k pozemku parc.č. 2846 a s oprávněním pro EG.D Holding, a.s., zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo, nařízení předběžného opatření, zahájení exekuce a podán návrh na zřízení zástavního exekutorského práva (LV č. 88 - viz. příloha znaleckého posudku).

Výše uvedené věcné břemeno je zohledněno ve výsledné obvyklé ceně.

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 88, tj. na zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo, nařízení předběžného opatření, zahájení exekuce a podání návrhu na zřízení zástavního exekutorského práva není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě informace z Registru půdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemcích k datu ocenění nikdo nehospodaří, žádná nájemní / pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramenů, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemku přepočtené na 1 m² plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

Komentář: vzhledem k velikosti a ke stavebně technickému stavu zemědělské stavby bez čp/če nemá objekt cenotvorný význam a nositelem hodnoty jsou v daném případě pozemky.

Vzhledem k výše uvedenému jsou v porovnávací metodě srovnávány pozemky se zohledněním existence stavby na pozemku a s umístěním pozemku zahrady parc.č. 98 ve stabilizované ploše Z - plochy zemědělské (zohledněno v koef. K4 - úvaha zpracovatele ocenění).

Výměra pozemku:	2 332,00 m ²
------------------------	-------------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ

HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocenění jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Slavičín, okres Zlín				
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 402/4 v lepší lokalitě se stejným využitím, dle UP je umístěn v návrhové ploše BI - plochy bydlení individuálního, prodej 11.11.2024.				
Pozemek:	1 142,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 11/2024)					1,05
K2 Velikosti pozemku - menší výměra					0,99
K3 Poloha - lepší poloha					0,98
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - bez stavby, využitelnost pozemku					0,98
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 11/2024		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]	
1 250 000	1 142	1 095	1,00	1 095,00	



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-2700/2024-737


Název:	Pozemek				
Lokalita:	Újezd u Valašských Klobouk, okres Zlín				
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 1057/9 v obdobné lokalitě se stejným využitím, dle UP je umístěn v návrhové ploše SO.3 - plochy smíšené obytné vesnické, prodej 19.9.2024.				
Pozemek:	1 106,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 09/2024)					1,05
K2 Velikosti pozemku - menší výměra					0,98
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - bez stavby, využitelnost pozemku					0,98



Cena [Kč] k 09/2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 873 564	1 106	1 694	1,01	1 711,00

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-2206/2024-737

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Újezd u Valašských Klobouk, okres Zlín			
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 1057/14 v obdobné lokalitě se stejným využitím, dle UP je umístěn v návrhové ploše SO.3 - plochy smíšené obytné vesnické, prodej 16.9.2024.			
Pozemek:	863,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 09/2024)		1,05		
K2 Velikosti pozemku - menší výměra		0,95		
K3 Poloha - obdobná poloha		1,00		
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - bez stavby, využitelnost pozemku		0,98		
Cena [Kč] k 09/2024	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
1 208 200	863	1 400	0,98	1 372,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-2173/2024-737

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 1095,- Kč/m² až 1711,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 1393,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 1393,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	1 095 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 393 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 711 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	1 393 Kč/m²
Výměra pozemku	2 332,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 248 476,00
věcné břemeno vedení	- 10 000,00
=	3 238 476,00
Výsledná porovnávací hodnota	3 238 476 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky 3 238 476,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení 10 000,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení se zohledněním VB	3 240 000 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Silné stránky

- pozemek vhodný k residenční i rekreační zástavbě
- pozemek v zastavěné části obce
- dostatečná velikost pozemku

Slabé stránky

- obec místního významu
- pracovní příležitosti v místě

Obvyklá cena se zohledněním VB 3 240 000 Kč

slovy: Tři miliony dvě stě čtyřicet tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemků. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o pozemky vhodné k residenční a rekreační zástavbě v zastavěné části obce s dostatečnou velikostí, nevýhodou jsou pracovní příležitosti v místě a minimální občanská vybavenost v obci. Obdobné nemovité věci se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- vybere zdroj dat, provedeno,
- sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- zpracuje data, provedeno,
- provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,

- e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
 - f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
 - g) zformuluje závěr, provedeno
- a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 88 pro k.ú. Lipová u Slavičína ze dne 12.3.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 15.4.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití věci nemovitých, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určují:

obvyklou cenu věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 77, parc.č. 96, 98, 2846, součástí pozemku parc.č.st. 77 je zemědělská stavba bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Lipová u Slavičína, obci Lipová, okrese Zlín, zapsáno na listu vlastnictví č. 88, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Valašské Klobouky podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 15.4.2025, se zohledněním věcného břemene činí po zaokrouhlení 3.240.000,- Kč (slovy: tři miliony dvě stě čtyřicet tisíc korun českých),

obvyklou cenu věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 77, parc.č. 96, 98, 2846, součástí pozemku parc.č.st. 77 je zemědělská stavba bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Lipová u Slavičína, obci Lipová, okrese Zlín, zapsáno na listu vlastnictví č. 88, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Valašské Klobouky podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 15.4.2025, bez zohlednění věcného břemene činí po zaokrouhlení 3.250.000,- Kč (slovy: tři miliony dvě stě padesát tisíc korun českých).

Závada s nemovitými věcmi spojená spočívají ve věcném břemeni zřízení a provozování vedení s povinností k pozemku 2846 a s oprávněním pro EG.D Holding, a.s. činí 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).

Obvyklá cena

3 240 000 Kč

slovy: Tři miliony dvě stě čtyřicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

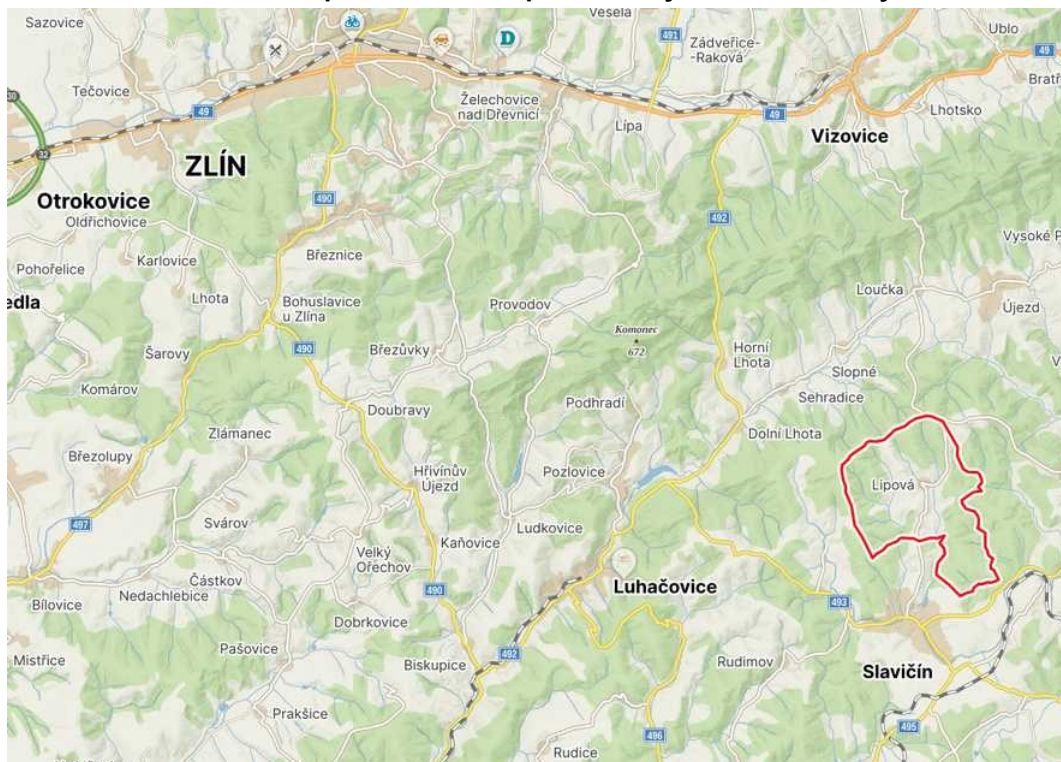
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	4
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu obce.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Přístup na pozemky



Oceňované pozemky



Oceňované pozemky



Oceňované pozemky



Zemědělská stavba bez čp/če



Zemědělská stavba bez čp/če



Zemědělská stavba bez čp/če



Pergola



Napojení pozemků na elektřinu

LV č. 88

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2025 18:22:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 16191/24 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr.Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 586871 Lipová

Kat.území: 684589 Lipová u Slavičína

List vlastnictví: 88

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Gabriš Peter		

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 77	234	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 77				
96	263	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
98	1421	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
2846	414	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

- zřízení služebnosti - umístění zemního kabelového vedení NN a kabelové skříně NN v rozsahu vymezeném dle geom.pl.č. 331-883/2019 a právo vstupu a vjezdu za účelem oprav, údržby, obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti, včetně odstranění

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200
 Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2846

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.:OT-014330056319/002 ze dne 04.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2019 11:40:00. Zápis proveden dne 09.01.2020.

V-3529/2019-737

Pořadí k 18.12.2019 11:40

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- pohledávky ve výši 440.000 Kč dle smlouvy o úvěru č. 0000590346
- veškerých budoucích pohledávek ze smlouvy o úvěru č. 0000590346 a ze zástavní smlouvy č. 0000590346 až do výše 1.320.000 Kč, vznikajících do 25.11.2028

Oprávnění pro

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2,

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

strana 1

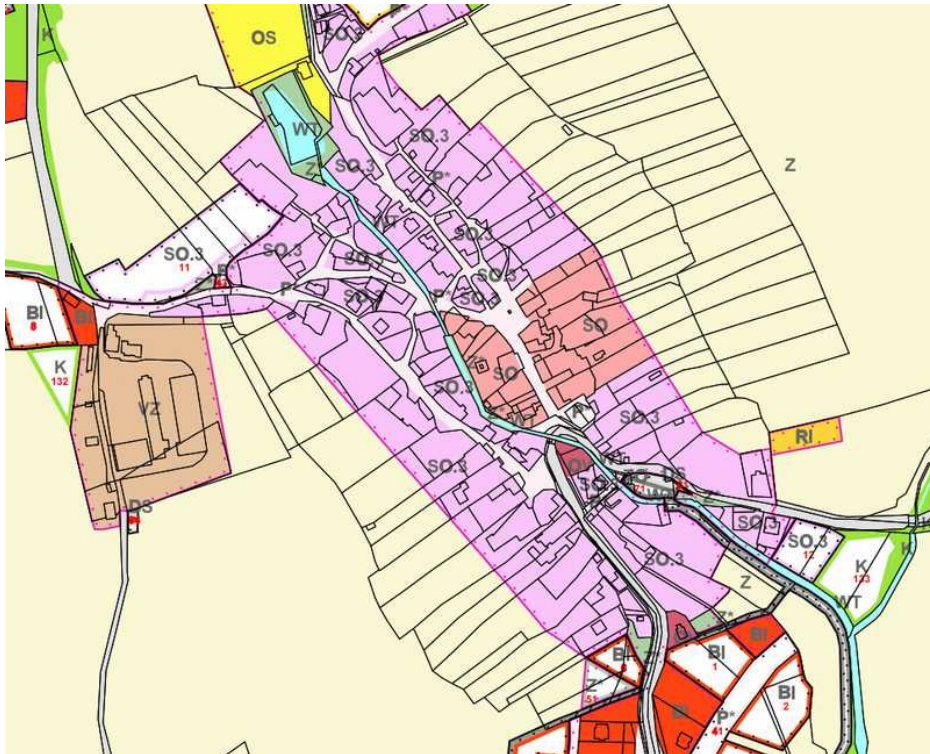
Kopie katastrální mapy



Dodejka

Prohlášení doručujícího orgánu: <input type="checkbox"/> Zásilka byla dodána dne V hodin minut. <input checked="" type="checkbox"/> Protože adresát nebyl zašifrován, byla zásilka uložena a připravená k vyzvednutí dne a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl. Jméno a příjmení doručovatele 24.3.25 (razilko) podpis doručovatele	Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa ceny a odhady nemovitostí Nebovidy 191, 664 48 IČ: 44906935, DIČ: CZ691122552
	DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU <input type="checkbox"/> VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA Č.j.: 134 Ex 16191/24
<input checked="" type="checkbox"/> Uložena zásilka byla vyzvednuta dne hodin minut. <input type="checkbox"/> Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátem určené schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) dne Jméno a příjmení vysílající osoby / doručovatele Monika Zapletalová (razilko) podpis vysílající osoby / doručovatele	Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala MGR. MARTIN POSPÍŠIL Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi ADRESÁT Potvrzuji převzetí této zásilky dne 3.4.2025 Podpis osoby, která zásilku převzala

Výřez z územního plánu obce



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STAV	NÁVRH	
BI	BI	PLOCHY BYDLENÍ - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
SO		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
SO.3	SO.3	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ
RI	RI	PLOCHY RODINNÉ REKREACE
OY		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ VYBAVENOST
OS		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT
P*	P*	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
Z*	Z*	PLOCHY SIDELNÍ ZELENÉ
DS	DS	PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY
	TO	PLOCHY TECHNICKÉHO ZABEZPEČENÍ OBCE
T*	T*	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
V		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
VZ		PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU A LESNICKOU VÝROBU
S		PLOCHY SPECIFICKÉ
WT		PLOCHY VODNÍ A TOKY
Z		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
L	L	PLOCHY LESNÍ
P		PLOCHY PŘÍRODNÍ
K	K	PLOCHY KRAJINNÉ ZELENÉ

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 44/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 022927/2025.

V Brně 7.5.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.0.