

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: 24349/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 897 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 900/10 - ostatní plocha a pozemku p.č. 961/86 - zahrada, LV č. 1454, vše v k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku p.č. 555/1 - trvalý travní porost, LV č. 4039, v k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku p.č. 4505/7 - ostatní plocha, LV č. 4040, v k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín.

Zadavatel posudku:

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov
Veveří 125
616 45 Brno
IČ: 60531355
DIČ: CZ7302013829

Číslo jednací zadavatele:

137 Ex 12124/08-98

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 29.7.2022 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 v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 21 stran a 16 stran příloh.

V Praze, dne 29.9.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 8.7.2022, vydané Exekutorským úřadem Brno-venkov, **JUDr. Petr Kocián**, č.j. **137 Ex 12124/08-98**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 897** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 900/10** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 961/86** - zahrada, LV č. 1454, vše v k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 555/1** - trvalý travní porost, LV č. 4039, v k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 4505/7** - ostatní plocha, LV č. 4040, v k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137 Ex 12124/08-98**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

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

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 29.7.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1454, pro k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 8.7.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 4039, pro k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 8.7.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 4040, pro k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 8.7.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín, vyhotovená objednavatelem dne 29.7.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Územní plán města Slavičín.

Sdělení vedoucího stavebního úřadu MěÚ Slavičín ze dne 26.9.2022.

Sdělení vedoucí odboru životního prostředí a správy majetku ze dne 29.9.2022.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Zlínský
Okres: Zlín
Obec: Slavičín
Katastrální území: Slavičín (750085)

List vlastnictví číslo: 1454

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Dufek Petr MVDr. Ing.
č.p. 37, 67503 Kojatín | Podíl: 1/2 |
| 2. Mezihorák Ivo
č.p. 29, 68742 Osvětimany | Podíl: 1/4 |
| 3. Mezihoráková Petra
č.p. 29, 687 42 Osvětimany | Podíl: 1/4 |

List vlastnictví číslo: 4039

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. AGM servis s.r.o.
Družstevní I 225, Hrádek na Vlárské dráze, 76321 Slavičín | Podíl: 1/2 |
| 2. Mezihorák Ivo
č.p. 29, 68742 Osvětimany | Podíl: 1/4 |
| 3. Mezihoráková Petra
č.p. 29, 68742 Osvětimany | Podíl: 1/4 |

List vlastnictví číslo: 4040

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. město Slavičín
Osvobození 25, 76321 Slavičín | Podíl: 1/2 |
| 2. Mezihorák Ivo
č.p. 29, 68742 Osvětimany | Podíl: 1/4 |
| 3. Mezihoráková Petra
č.p. 29, 68742 Osvětimany | Podíl: 1/4 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Pozemky evidované na LV č. 1454, k.ú. Slavičín

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 897 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 900/10 - ostatní plocha a pozemku p.č. 961/86 - zahrada, vše v k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín, které jsou situovány v okrajové, rekreační části města Slavičín, v mírně sklonitém terénu a tvoří funkční celek s přístupem po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 4459/2 - ostatní plocha a p.č. 4459/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: město Slavičín, Osvobození 25, 763 21 Slavičín, a dále přes pozemky p.č. 961/33 - zahrada, p.č. 961/143 - zahrada, p.č. 961/142 - zahrada, p.č. 961/85 - zahrada a p.č. 961/117 - zahrada, které jsou ve vlastnictví: Základní organizace Českého zahrádkářského svazu U rybníku Slavičín, Okružní 593, 763 21 Slavičín. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 230 m od předmětu ocenění.

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

Dle platného územního plánu města Slavičín (zveřejněného na aktuálních www stránkách města) jsou pozemky vedeny v plochách:

- p.č. 897 - „plochy zemědělské,“ pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

- p.č. 900/10 - „RZ - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady.“

- p.č. 961/86 - „RZ - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady.“

Přes část pozemku p.č. 900/10 a přes pozemek p.č. 961/86 vede trasa nadzemního vedení, v územní plánu v plochách návrhových jako „TE - plochy technické infrastruktury - energetika.“ Na části pozemků se nachází náletové dřeviny a ovocné stromoví.

II) Pozemek evidovaný na LV č. 4039, k.ú. Slavičín

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku p.č. 555/1 - trvalý travní porost, v k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín, který je situován v severovýchodní části katastrálního území v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 4457/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: město Slavičín, Osvobození 25, 763 21 Slavičín. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

III) Pozemek evidovaný na LV č. 4040, k.ú. Slavičín

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 4505/7 - ostatní plocha, v k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín, který je situován v zastavěném území města v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 4462/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 760 01 Zlín, a dále na pozemcích p.č. 4505/6 - ostatní plocha, p.č. 4506 - ostatní plocha a p.č. 4615 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: město Slavičín, Osvobození 25, 763 21 Slavičín. Pracovníkem Znalecké kanceláře bylo při místním šetření zjištěno, že na části pozemku se nachází zpevněná komunikace. Dle sdělení vedoucího stavebního úřadu MěÚ Slavičín, Ing. Aloise Studeníka, a vedoucí odboru životního prostředí a správy majetku, Ing. Radky Hořákové, je pozemek p.č. 4505/7 veden v pasportu místním komunikací z části jako komunikace městská 33/c a z části jako parkoviště, které je ve vlastnictví města Slavičín. Zpevněný povrch není předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Komparativní metoda - pozemky v ÚP jako „RZ - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady“

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - pozemky zemědělské

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - pozemky komunikací

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Komparativní metoda - pozemky v ÚP jako „RZ - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady“

1) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Bojkovice, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 3990/29, LV 2092

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 20.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2021 10:53:08. Zápis proveden dne 30.03.2021. V-852/2021-742

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

pozemky: 3990/29, LV 2092

2) Pozemek, k.ú. Havřice, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 1501, LV 2793

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 180.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2021 15:21:30. Zápis proveden dne 29.12.2021. V-5217/2021-742

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

pozemky: 1501, LV 2793

3) Pozemky, k.ú. Havřice, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 1228, LV 2808

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 120.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2022 09:18:05. Zápis proveden dne 02.08.2022. V-2346/2022-742

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

pozemky: 1227/1, LV 2808; 1227/2, LV 2808; 1228, LV 2808

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ využitelnosti\ (plošné\ uspořádání\ pozemku)}$	$K_{příslušenství}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Bojkovice, okres Uherské Hradiště				20 000,- Kč	148,00 m ²
1,00	0,73	1,10	1,00	168,29 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Havřice, okres Uherské Hradiště				180 000,- Kč	1 157,00 m ²
1,00	0,89	1,00	1,10	158,91 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Havřice, okres Uherské Hradiště				120 000,- Kč	1 013,00 m ²
1,00	1,00	1,00	1,00	118,46 Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{stavební\ využitelnosti\ (plošné\ uspořádání\ pozemku)} \times K_{příslušenství})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	118,46 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	148,55 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	168,29 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	150,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 150,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 150,- Kč

Komparativní metoda - pozemky zemědělské

1) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemky, k.ú. Slavičín, okres Zlín

Pozemek: 531/1, LV 2130

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 93.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2022 09:59:47. Zápis proveden dne 30.08.2022. V-2096/2022-737

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

pozemky: 531/1, LV 2130; 940/38, LV 2130; 940/46, LV 2130

2) Pozemek, k.ú. Slavičín, okres Zlín

Pozemek: 3875/14, LV 3286

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 54.900,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2021 11:47:33. Zápis proveden dne 23.02.2021. V-274/2021-737

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

pozemky: 3875/14, LV 3286

3) Pozemek, k.ú. Bojkovice, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 1528/24, LV 2823

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 40.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2021 13:56:54. Zápis proveden dne 01.12.2021. V-4788/2021-742

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

pozemky: 1528/24, LV 2823

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Slavičín, okres Zlín	93 000,- Kč	4 695,00 m ²
1,00	19,81 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Slavičín, okres Zlín	54 900,- Kč	2 745,00 m ²
1,00	23,53 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Bojkovice, okres Uherské Hradiště	40 000,- Kč	1 957,00 m ²
1,00	22,71 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 19,81 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$): 22,02 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 23,53 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		22,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	22,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 22,- Kč

Komparativní metoda - pozemky komunikací**1) Ocenění porovnávací metodou**

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraň, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemky, k.ú. Slavičín, okres Zlín

Pozemek: 316/29, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

22.220,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 12:40:38. Zápis proveden dne 07.01.2022.

V-3970/2021-737

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

pozemky: 316/29, LV 10001; 316/41, LV 10001

2) Pozemky, k.ú. Šumice u Uherského Brodu, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 4835/2, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

21.900,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2021 10:31:48. Zápis proveden dne 19.05.2021.

V-1674/2021-742

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

pozemky: 4835/2, LV 10001; 4835/4, LV 10001

3) Pozemek, k.ú. Šumice u Uherského Brodu, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 6296/142, LV 1687

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

7.900,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2021 11:19:33. Zápis proveden dne 12.11.2021.

V-4521/2021-742

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

pozemky: 6296/142, LV 1687

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Slavičín, okres Zlín		22 220,- Kč	101,00 m ²
1,00	0,95	231,58 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Šumice u Uherského Brodu, okres Uherské Hradiště		21 900,- Kč	146,00 m ²
0,90	0,90	185,19 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Šumice u Uherského Brodu, okres Uherské Hradiště		7 900,- Kč	79,00 m ²
0,90	0,90	123,46 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	123,46 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	180,08 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	231,58 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	180,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 180,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 180,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

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

I) Pozemky v ÚP jako „RZ - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady“

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra města

II) Pozemky zemědělské

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

III) Pozemky komunikací

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek veden v pasportu komunikací obce

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 8.7.2022, vydané Exekutorským úřadem Brno-venkov, **JUDr. Petr Kocián**, č.j. **137 Ex 12124/08-98**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 897** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 900/10** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 961/86** - zahrada, LV č. 1454, vše v k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 555/1** - trvalý travní porost, LV č. 4039, v k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 4505/7** - ostatní plocha, LV č. 4040, v k.ú. Slavičín, obec Slavičín, okres Zlín.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou.

„Obvyklou cena“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

I) Pozemky evidované na LV č. 1454, k.ú. Slavičín

Pozemky p.č. 900/10 a p.č. 961/86 - v ÚP jako „RZ - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady“	
Výměra pozemků	563 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	150,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	84 450,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemkům: (84 450,- Kč / 4* 0,80 = 17 000,- Kč (zaokrouhлено))	
Obvyklá cena ideálního spol. podílu ve výši 1/4 k pozemkům činí:	17 000,- Kč

Pozemek zemědělský p.č. 897	
Výměra pozemku	822 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	22,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	18 084,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemku: (18 084,- Kč / 4* 0,80 = 4 000,- Kč (zaokrouhлено))	
Obvyklá cena ideálního spol. podílu ve výši 1/4 k pozemku činí:	4 000,- Kč

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

17 000,- + 4 000,- = **21 000,- Kč**

II) Pozemky evidované na LV č. 4039, k.ú. Slavičín

Pozemek zemědělský p.č. 555/1	
Výměra pozemku	1.965 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	22,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	43 230,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemku:	
(43 230,- Kč / 4 * 0,80 = 9 000,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k pozemku činí:	9 000,- Kč

III) Pozemky evidované na LV č. 4040, k.ú. Slavičín

Pozemek komunikace p.č. 4505/7	
Výměra pozemku	113 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	180,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	20 340,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemku:	
(20 340,- Kč / 4 * 0,80 = 4 000,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k pozemku činí:	4 000,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

21 000,- + 9 000,- + 4 000,- = **34 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	34 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva vážnoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady vážnoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

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

34 000,– Kč

Cena slovy: třicetčtyřitisíce Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 29.9.2022

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

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhledy katastrálních map

Fotodokumentace



Fotodokumentace



Fotodokumentace



F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 29.9.2022

.....
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