

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2120/2023

(označení 7497-47/2023)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci:

a) pozemku parc.č. 2134, jehož součástí je rodinný dům č.p. 259 a pozemků parc.č. 2053/7, 2053/8, 2053/9, 2135, 2136 a 2137/2, včetně součástí a příslušenství (LV č. 2195) v katastrálním území Želechovice nad Dřevnicí, obci Želechovice nad Dřevnicí, okrese Zlín,

b) spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemcích parc.č. 2053/19, 2053/20 a 2053/21, včetně součástí a příslušenství (LV č. 2320) v katastrálním území Želechovice nad Dřevnicí, obci Želechovice nad Dřevnicí, okrese Zlín,
pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jiří Král
Exekutorský úřad Ostrava
Dvořákova 1515/2
702 00 Ostrava
Č.j. 043 EX 6/21

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 14.4.2023 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D.
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 32 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 15.5.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi,
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto odůvodnit

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- pozemek parc.č. 2134, jehož součástí je rodinný dům č.p. 259 a pozemky parc.č. 2053/7, 2053/8, 2053/9, 2135, 2136 a 2137/2, včetně součástí a příslušenství (LV č. 2195) v katastrálním území Želechovice nad Dřevnicí, obci Želechovice nad Dřevnicí, okresu Zlín,
- spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 2053/19, 2053/20 a 2053/21, včetně součástí a příslušenství (LV č. 2320) v katastrálním území Želechovice nad Dřevnicí, obci Želechovice nad Dřevnicí, okresu Zlín,
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, ocenit je jako soubor

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 2195 a 2320 pro k.ú. Želechovice nad Dřevnicí ze dne 13.12.2022

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jiřího Krále sp. zn. 043 EX 6/21-197 o ustanovení znalce ze dne 12.12.2022.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 14.4.2023 za účasti znalce, vykonavatele a povinného. Na dotaz znalce k předložení veškerých smluv zatěžujících nemovité věci (zejména nájemních či pachtovních), nebyly zástupcem povinného znalci předloženy žádné smlouvy.

Znalecký posudek č. 2629-06/2018 – 2 – doplnění, vyhotovil Ing. Jaroslav Mlčoch, podle stavu ke dni 29.8.2017

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (komerční nemovitosti, zemědělské a stavební pozemky) které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezný znalec a doložené písemné podklady (především

projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

a) Jako vlastník je v KN na LV č. 2195 uveden:

ANIMALS Holding, družstvo, Paseky 259, 76311 Želechovice nad Dřevnicí

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájeny pozemkové úpravy
Zahájení exekuce - ANIMALS Holding, družstvo
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

b) Jako vlastník je v KN na LV č. 2320 uveden:

ANIMALS Holding, družstvo, Paseky 259, 76311 Želechovice nad Dřevnicí podíl 1/2
Cociancich Filip, Lorencova 3346, 76001 Zlín podíl 1/2

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájeny pozemkové úpravy
Zahájení exekuce - ANIMALS Holding, družstvo
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

a) Název: areál společnosti ANIMALS Holding, družstvo
Adresa: ul. Paseky 259
Okres: Zlín
Obec: Želechovice nad Dřevnicí
Katastrální území: Želechovice nad Dřevnicí

b) Název: areál společnosti ANIMALS Holding, družstvo
Adresa: ul. Paseky
Okres: Zlín
Obec: Želechovice nad Dřevnicí
Katastrální území: Želechovice nad Dřevnicí

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Zlín, v okrajové části zastavěného území obce Želechovice nad Dřevnicí, při ul. Paseky, u autobusové zastávky „Želechovice nad Dřevnicí, zbrojnice“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup a příjezd k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 2031/2, který je ve vlastnictví Zlínského kraje a z pozemku parc.č. 2129, který je ve vlastnictví obce Želechovice nad Dřevnicí. Parkování je možné na vlastních pozemcích. V obci Želechovice nad Dřevnicí je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 3 km. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Zlín, ve vzdálenosti cca 10 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena

- a) pozemkem parc.č. 2134, jehož součástí je rodinný dům č.p. 259 a pozemky parc.č. 2053/7, 2053/8, 2053/9, 2135, 2136 a 2137/2, včetně součástí a příslušenství (LV č. 2195) v katastrálním území Želechovice nad Dřevnicí, obci Želechovice nad Dřevnicí, okrese Zlín,
- b) spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 2053/19, 2053/20 a 2053/21, včetně součástí a příslušenství (LV č. 2320) v katastrálním území Želechovice nad Dřevnicí, obci Želechovice nad Dřevnicí, okrese Zlín.

ad a) LV 2195

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- dobrý technický stav nemovitosti
- v místě je dobrá zainvestovanost IS
- dobré komunikační napojení na krajské město Zlín
- možnost výnosu z trvalého pronájmu
- dispozičně rozlehlý objekt (možnost univerzálního využití)
- klidová obytná zóna
- přístup k nemovitosti ze dvou stran
- možnost výstavby rodinného domu na pozemku p.č. 2053/7

Negativa oceňované nemovité věci:

- nesoulad skutečného využití stavby se stavem uvedeným v Katastru nemovitostí (zastavěná plocha a způsob využití)
- dosud není provedena kolaudace užívaného objektu a geometrické zaměření skutečného stavu
- svažené pozemky
- nemovitá věc je zamořena šváby

ad b) LV 2320

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- dobrý technický stav staveb na pozemku parc.č. 2053/19
- v místě je dobrá zainvestovanost IS
- dobré komunikační napojení na krajské město Zlín
- možnost výnosu z pronájmu

Negativa oceňované nemovité věci:

- nesoulad skutečného stavu se stavem uvedeným v Katastru nemovitostí (nezapsané a nezakreslené objekty - nezkolaudované)

1. a) Popis nemovitých věcí na LV 2195

1.a.1) Výtčet pozemků na LV č. 2195:

<i>Pozemky</i>	<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
	2053/7	1870	orná půda		zemědělský půdní fond
	2053/8	1241	orná půda		zemědělský půdní fond
	2053/9	1150	orná půda		zemědělský půdní fond
	2134	392	zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: Želechovice nad Dřevnicí, č.p. 259, rod.dům</i>				
	<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 2134</i>				
	2135	279	zahrada		zemědělský půdní fond
	2136	86	ostatní plocha	jiná plocha	
	2137/2	1113	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Pozemky parc.č. 2134, 2135 a 2137/2 jsou ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 259. Pozemky jsou svažité a nachází se na nich stavba rodinného domu, venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemků ve funkčním celku s rodinným domem činí 1 784 m².

Pozemky parc.č. 2053/7, 2053/8, 2053/9 a 2136 se nachází naproti domu, přes místní komunikaci. Pozemky jsou svažité a nachází se na nich venkovní úpravy (oplocení a na malé části zpevněný povrch) a trvalé porosty. Pozemek parc.č. 2053/7 je určen Územním plánem k zastavění (plochy BX – bydlení specifických forem, pasekářské). Zbývající pozemky jsou zemědělské.

1.a.2) Popis objektů

1.a.2.1) Rodinný dům č.p. 259, součást pozemku parc.č. 2134

Jedná se o polyfunkční stavbu (stavba je užívána k bydlení a podnikání – karanténní stanice a chovné zařízení).

Stavba je samostatně stojící, podsklepená, se dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím pod sedlovou střechou.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.PP	13,26 m ²	5,30 m ²
1.NP	411,70 m ²	345,08 m ²
2.NP	436,58 m ²	325,34 m ²
podkroví	332,58 m ²	331,65 m ²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	kamenobetonové a žb. monolitické s vodorovnou a svislou hydroizolací
Svislé konstrukce	částečně - žb. tyčový montovaný skelet s vyzdívkou, zděné cihelné bloky Porotherm a tvárnice Porfix tl. 45 cm
Stropy	žb. monolitické deskové, dřevěné trámové s TI a sádrokartony v podkroví
Krov, střecha	sedlový krov s valbou a vikýři
Krytiny střech	betonová taška Bramac
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - žlaby, svody a parapety
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém tl. 10 - 15 cm, stěková omítka, obklad soklu pásky z umělého kamene
Vnitřní obklady keramické	keramické obklady místností chovu zvířat, soc. zařízení, kuchyně, koupelen
Schody	žb. monolitické s keramickým obkladem stupňů a podstupnic
Dveře	dřevěné hladké a prosklené, dýhované, vstupní dveře plastové
Vrata	plastová shrnovací s elektrickým pohonem
Okna	plastová a EURO s izolačním zasklením
Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, kobercové
Vytápění	ÚT elektrokotlem, radiátory jsou ocelové deskové, podlahové, krbová vložka
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky - teplá a studená voda
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí - ze soc. zařízení, kuchyní, koupelen
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	elektrické bojler
Vybavení kuchyní	kuchyňské linky, sklokeramické desky, horkovzdušné trouby, myčka nádobí
Vnitřní hygienické vyb.	WC, sprchové kouty, umyvadla, pisoáry, vany
Výtahy	chybí
Ostatní	rozvod antén a PC, vzduchotechnika, klimatizace, elektronické zabezpečení objektu, mříže, kamerový systém
Instalační pref. jádra	chybí

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.PP			
sklep	10,60 m ²	0,50	5,30m ²
1.PP - celkem	10,60 m²		5,30 m²
1.NP			
chov zvířat	11,06 m ²	1,00	11,06m ²
garáž	21,11 m ²	0,00	0,00m ²
chodba	8,68 m ²	1,00	8,68m ²
sklad	7,15 m ²	1,00	7,15m ²
sklad	15,15 m ²	1,00	15,15m ²
chodba	24,92 m ²	1,00	24,92m ²
chov zvířat	13,35 m ²	1,00	13,35m ²
chov zvířat	18,62 m ²	1,00	18,62m ²
chov zvířat	29,97 m ²	1,00	29,97m ²
chov zvířat	26,32 m ²	1,00	26,32m ²
WC předsíň	3,68 m ²	1,00	3,68m ²
WC	0,85 m ²	1,00	0,85m ²
šatna + kuchyňka	10,57 m ²	1,00	10,57m ²
nádvoří	19,60 m ²	1,00	19,60m ²
sklad	9,71 m ²	1,00	9,71m ²
sklad	6,06 m ²	1,00	6,06m ²
sklad	8,16 m ²	1,00	8,16m ²
schodiště	9,40 m ²	1,00	9,40m ²
přípravná krmiv	9,28 m ²	1,00	9,28m ²
chodba	17,56 m ²	1,00	17,56m ²
chov zvířat	20,62 m ²	1,00	20,62m ²
chov zvířat	26,14 m ²	1,00	26,14m ²
chov zvířat	31,17 m ²	1,00	31,17m ²
sklad	17,06 m ²	1,00	17,06m ²
1.NP - celkem	366,19 m²		345,08 m²
2.NP			
chov zvířat	26,07 m ²	1,00	26,07m ²
chov zvířat	37,75 m ²	1,00	37,75m ²
chov zvířat	44,68 m ²	1,00	44,68m ²
chodba	23,65 m ²	1,00	23,65m ²
chov zvířat	29,12 m ²	1,00	29,12m ²
WC předsíň	2,81 m ²	1,00	2,81m ²
WC	1,00 m ²	1,00	1,00m ²
šatna + kuchyňka	8,96 m ²	1,00	8,96m ²
schodiště	9,40 m ²	1,00	9,40m ²
chodba	10,33 m ²	1,00	10,33m ²
chov zvířat	33,43 m ²	1,00	33,43m ²
chov zvířat	33,43 m ²	1,00	33,43m ²
kancelář	21,76 m ²	1,00	21,76m ²
chodba	1,98 m ²	1,00	1,98m ²
kancelář	16,91 m ²	1,00	16,91m ²
chodba	24,06 m ²	1,00	24,06m ²
2.NP - celkem	325,34 m²		325,34 m²
podkroví			
pokoj	24,73 m ²	1,00	24,73m ²
chodba	4,27 m ²	1,00	4,27m ²
pokoj	9,66 m ²	1,00	9,66m ²
pokoj	12,32 m ²	1,00	12,32m ²
koupelna s WC	6,83 m ²	1,00	6,83m ²
obývací pokoj s kuchyňským koutem	112,85 m ²	1,00	112,85m ²
chodba	12,42 m ²	1,00	12,42m ²
technická místnost s WC	5,43 m ²	1,00	5,43m ²
komora	2,60 m ²	1,00	2,60m ²

zadveři	10,33 m ²	1,00	10,33m ²
pokoj	33,43 m ²	1,00	33,43m ²
koupelna	8,25 m ²	1,00	8,25m ²
pokoj	20,64 m ²	1,00	20,64m ²
pokoj	22,39 m ²	1,00	22,39m ²
herna děti - plocha nad 1,3 m výšky	45,50 m ²	1,00	45,50 m ²
herna děti - plocha pod 1,3 m výšky	24,00 m ²	0,00	0,00 m ²
podkroví - celkem	355,65 m²		331,65 m²

Stavba je napojena na IS: vodovod, elektro a kanalizace do ČOV a obecní kanalizace.

Původní stavba z roku 1900 byla prakticky asanována a v roce 2005 byla provedena výstavba nového (oceňovaného) objektu. K datu ocenění změna stavby není zkolaudována.

Zastavěná plocha činí 412 m², užitná plocha stavby činí celkem cca 1 007 m².

1.a.3) Popis součástí a příslušenství

Součástí a příslušenství nemovitých věcí tvoří trvalé porosty, venkovní úpravy sestávající z oplocení, zpevněných ploch, bazénu, opěrných zídek, přípojek inženýrských sítí.

1. b) Popis nemovitých věcí na LV 2320

1.b.1) Výčet pozemků na LV č. 2320:

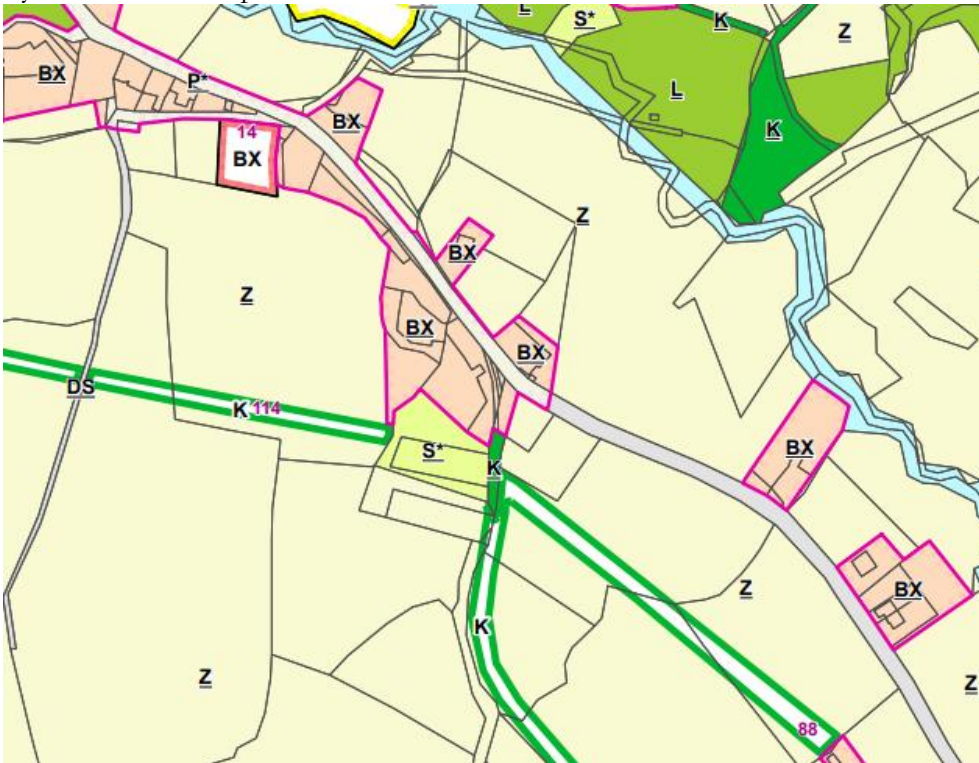
<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
2053/19	26175	orná půda		zemědělský půdní fond
2053/20	5652	orná půda		zemědělský půdní fond
2053/21	5712	orná půda		zemědělský půdní fond

Na pozemku parc.č. 2053/19 se nachází stavba stájí (nezapsaná a nezakreslená v Katastru nemovitostí) a dále dvě stavby seníků a přístřešků pro koně.

Dále se na pozemku nachází jízdárna (venkovní nekrytá plocha), zpevněný povrch, přípojky IS (voda, elektro), oplocení. Nezastavěná část pozemku slouží jako výběh pro koně.

Pozemky parc.č. 2053/20 a 2053/21 jsou zemědělské pozemky.

Výřez z Územního plánu:



D. POSUDEK

Odhad ceny obvyklé

1) Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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 oblíbou 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

2) ocenění nemovitostí

2.a) ocenění nemovitostí na LV 2195

Pro účely ocenění znalec rozdělil nemovité věci na LV 2195 do dvou částí (dle funkčních celků)

2.a.1) Ocenění pozemku parc.č. 2134, jehož součástí je rodinný dům č.p. 259 a pozemků parc.č. 2135 a 2137/2, včetně součástí a příslušenství (LV č. 2195) v katastrálním území Želechovice nad Dřevnicí, obci Želechovice nad Dřevnicí, okrese Zlín,

V současné době se v obci Želechovice nad Dřevnicí běžně neobchoduje s obdobnými nemovitými věcmi (polyfunkční stavby). V širším okolí se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 10 tis. až 40 tis. Kč/m² užitné plochy**, dle technického stavu staveb a jejich užitné ploše, v závislosti na umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti pozemku a příslušenství, apod.

Pro srovnání byly vybrány tyto nemovitosti:

Nemovitost č. 1

Komerční nemovitost, UP 346 m², ul. Klabalská I 4289, Zlín

Realizovaná cena: 13 200 000,- Kč (tj. 38 150,- Kč/m² UP)

Výměra pozemků: 1 092 m²



Soubor nemovitostí, obsahující několik bytových jednotek, se sestává z hlavní budovy s číslem popisným a dvou menších přilehlých budov. Všechny nemovitosti prošly v roce 2017 rekonstrukcí. Možnost rozšíření půdních prostor. Vhodné také pro firmu jako sídlo s možností ubytování zaměstnanců a s kancelářskými prostory. Možnost skladových, nebo prodejních ploch. Prostory ve dvou menších budovách mají elektrické podlahové topení včetně vlastní klimatizace. Prostory jsou nadstandardně vybaveny kvalitními a značkovými elektrospotřebiči a nábytkem, a na míru vyrobených kuchyňských linek. Vytápění v hlavní budově plynovým kotlem, na střeše FVE, která dodává elektřinu pro ohřev vody v bojleru s možností rozšíření této technologie pro další snížení nákladů. U domu parkování pro šest aut, naproti přes cestu katastrálně vymezeno další soukromé parkovací stání. Jako příslušenství slouží kryté posezení s grilem, pět skladovacích kójí na kola (a jiné vybavení) pro nájemce. V zadní části pozemku (za domem) posezení s udírnou a dále svažité zahrada s možností dalšího využití.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2022, řízení č.: V-8249/2022-705

Nemovitost č. 2

Komerční nemovitost, UP 500 m², ul. nám. Míru 126, Hulín

Realizovaná cena: 10 000 000,- Kč (tj. 20 000,- Kč/m² UP)

Výměra pozemků: 318 m²



Víceúčelový objekt. Hlavní část objektu tvoří 3 bytové jednotky, v prvním podlaží se nachází byt 1+1 a ve druhém podlaží se nachází dva byty 3+1. Další část objektu je řešena jako komerční a poskytovala nyní sídlo bance. Součástí je také půda a sklepní prostory, a dvorek, který je společný pro všechny byty. Celá nemovitost prošla velmi rozsáhlou rekonstrukcí v roce 2017.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2023, řízení č.: V-339/2023-708

Nemovitost č. 3

Komerční nemovitost, UP 712 m², ul. Holešovská 44, Bystřice p.Hostýnem

Realizovaná cena: 7 150 000,- Kč (tj. 10 042,- Kč/m² UP)

Výměra pozemků: 1 716 m²



Komerční objekt ve výborném stavu, určený k okamžitému využití. Objekt má spoustu prostor, jako prodejna, sklady, 3x kancelář, výroba, garáž, 2x sociální zázemí, dvorní trakt a velké parkoviště pro cca 10 automobilů. Technické data – hlavní jistič 3 x 25 A, budova připojena na elektřinu, vodu, kanalizaci i plyn, vytápění zajištěno 3x plynovým kotlem, ohřev vody přes el. bojler, konstrukce budovy kombinace cihla – tvárnice, střecha pokrytá vlnitým plechem, převážná část po výměně oken a dveří za plastové, podlahy beton a keramická dlažba.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2021, řízení č.: V-3905/2021-740

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané nemovitosti	lokality	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra užitné plochy (UP) v m ²	výměra pozemků	redukovaná cena za m ² UP	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
č. 1	Klabalská I 4289, Zlín	13 200 000	1,00	346	1092	38 150	0,80	0,70	1,00	1,05	22 432
č. 2	nám. Míru 126, Hulín	10 000 000	1,00	500	318	20 000	0,80	0,90	1,10	1,15	18 216
č. 3	Holešovská 44, Bystřice p.Hostýnem	7 150 000	1,10	712	1716	11 046	0,95	0,95	1,10	1,00	10 966
průměrná indexovaná hodnota											17 205

Výměra UP v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena zjištěná srovnáním
1007	17 205	17 325 312

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (srovnávané nemovitosti jsou v lepším stavu nebo vybavení, index je menší než 1)

K2 - Koeficient úpravy na lokalitu (srovnávané nemovitosti se nachází v lepších lokalitách - centrech měst, index je menší než 1)

K3 - Koeficient na příslušenství (nemovitosti č. 2 a 3 mají horší příslušenství, index je větší než 1, nemovitost č. 1 má srovnatelné příslušenství. Index je roven 1)

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – srovnávané nemovité věci č. 1 a 2 mají menší pozemky, index větší než 1; nemovitá věc č. 3 má srovnatelný pozemek, index roven 1)

Korekce na faktor času: znalec zohlednil rozdílné data převodů a změny na trhu nemovitých věcí v poslední době. V poslední době ceny nemovitostí dramaticky rostly. Růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od té doby ceny nemovitých věcí klesají. Tento obecný trend se však týká zejména bytů či rodinných domů. U pozemků či komerčních objektů znalec tento trend však nezaznamenal. Ceny pozemků neustále rostou. Ceny komerčních nemovitostí někde vzrostly, jinde poklesly, záleží především na umístění nemovitosti či jejímu využití. Další vývoj cen je nepředvídatelný. Znalec uplatnil přírážku ve výši 10% (index 1,1) u nemovité věci č. 3, která byla převedena na konci roku 2021.

Obvyklá cena nemovité věci určena srovnáním: 17 325 312,- Kč

Obvyklá cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 17 325 000,- Kč

2.a.2) Ocenění pozemku parc.č. 2053/7, 2053/8, 2053/9 a 2136, včetně součástí a příslušenství (LV č. 2195) v katastrálním území Želechovice nad Dřevnicí, obci Želechovice nad Dřevnicí, okresu Zlín

2.a.2.1) ocenění stavebního pozemku parc.č. 2053/7

V současné době se v obci Želechovice nad Dřevnicí a okolí obchoduje se stavebními pozemky pouze omezeně. Poptávka je v rovnováze s nabídkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly nemovité věci v rozmezí cca **800 – 3 000,- Kč/m²** dle velikosti, umístění v lokalitě, možného dalšího využití apod.

Stavební pozemky (zobchodované):

1) Stavební pozemek, Želechovice n.Dřevnicí, 946 m²

Realizovaná cena: 768 323,- Kč, cena/m²: 812,- Kč

Stavební pozemek parc.č. 2276/1

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2022

Řízení č.: **V-9330/2022-705**

2) Stavební pozemek, Želechovice n.Dřevnicí, 1 012 m² + podíl na přístupových pozemcích

Realizovaná cena: 1 013 600,- Kč, cena/m²: 1 500,- Kč

Stavební pozemek parc.č. 2268 + podíl na pozemcích parc.č. 2272 a 2323/2

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2021

Řízení č.: **V-839/2021-705**

3) Stavební pozemky, Zlín-Lužkovice, 1 374 m²

Realizovaná cena: 3 503 700,- Kč, cena/m²: 2 550,- Kč

Stavební pozemky parc.č. 451/3 a 451/83

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2021

Řízení č.: **V-7965/2021-705**

4) Stavební pozemek, Zlín - Lužkovice, výměra 916 m² + podíl na příjezdové komunikaci

Realizovaná cena: 2 800 000,- Kč, cena/m²: 3 056,- Kč

Stavební pozemek parc.č. 894/103 + podíl na příjezdové komunikaci parc.č. 125/3

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2022

Řízení č.: **V-6466/2022-705**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 2: Srovnávací analýza:

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	koefficient velikosti	koefficient lokality	objektivizační koefficient (omezení)	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Želechovice n.	768 323	1,07	946	0,80	1,00	1,00	695,23
pozemek 2	Želechovice n.	1 013 600	1,28	1 012	0,80	1,00	1,00	1025,62
pozemek 3	Zlín-Lužkovice	3 503 700	1,22	1 374	0,85	0,80	1,00	2115,48
pozemek 4	Zlín-Lužkovice	2 800 000	1,10	916	0,80	0,80	1,00	2151,97
průměrná indexovaná hodnota								1497,07
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								1500,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
1 870	1 500,00	2 805 000

Výsledná cena za m² = (realizovaná cena / výměra) * korekce na faktor času * koeficient velikosti * koeficient lokality * objektivizační koeficient

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen nemovitých věcí v čase (index větší než 1). V posledních dvou letech ceny nemovitých věcí dramaticky rostly. Tento růst cen se zastavil v první polovině roku 2022 a od druhé poloviny roku 2022 již dochází k poklesu cen nemovitých věcí. Tento pokles cen se však týká zejména bytů nebo rodinných domů. U pozemků se tento trend neprojevil. Naopak ceny pozemků neustále rostou. Pro účely ocenění znalec uvažuje s meziměsíčním nárůstem cen v lokalitě o cca 1%.

Koeficient velikosti pozemků: s rostoucí výměrou stavebních pozemků klesá jejich jednotková cena. U pozemků s menší výměrou je index menší než 1

Koeficient lokality: srovnávané nemovité věci č. 3 a 4 se nachází v lepší lokalitě, index menší než 1; nemovité věci č. 1 a 2 se nachází v obdobné lokalitě (index roven 1)

Objektivizační koeficient: znalec neshledal žádné jiné vlivy, index roven 1

Obvyklá cena nemovité věci určena srovnáním: 2 805 000,- Kč

2.a.2.2) ocenění zemědělských pozemků parc.č. 2053/8, 2053/9 a 2136

V současné době se v okolí nemovitých věcí běžně obchoduje se zemědělskými pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly zemědělské pozemky v rozmezí **cca 10 až 40,- Kč/m² pozemku**, dle velikosti, lokality, možnému dalšímu využití, případně příslušenství.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Pozemky zemědělské, Doubravy, 12 289 m²

Realizovaná cena: 220 774,- Kč za nemovitost, cena za m²: 18,- Kč za m²

Pozemky zemědělské parc.č. 1607, 1608 a 2128

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2022

Řízení č.: **V-6239/2022-705**

2) Pozemky zemědělské, Březůvky, 12 742 m²

Realizovaná cena: 188 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 14,80 Kč za m²

Pozemky zemědělské parc.č. 1565/3 a 1528/1

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2022

Řízení č.: **V-6243/2022-705**

3) Pozemek zemědělský, Lužkovice, 6 404 m²

Realizovaná cena: 211 332,- Kč za nemovitost, cena za m²: 33,- Kč za m²

Pozemek zemědělský parc.č. 1416

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2022

Řízení č.: **V-1461/2022-705**

4) Pozemky zemědělské, Hvozdná, 17 115 m²

Realizovaná cena: 600 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 35,- Kč za m²

Pozemky zemědělské parc.č. 1239/8, 1239/10, 1239/17 a 2103

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2022

Řízení č.: V-11202/2022-705

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 3 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	koefficient velikosti	koefficient lokality	koefficient součástí a příslušenství	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Doubravy	220 774	1,11	12 289	1,20	1,50	1,10	39,48
pozemek 2	Březůvky	188 000	1,11	12 742	1,20	1,50	1,10	32,43
pozemek 3	Lužkovice	211 332	1,15	6 404	1,10	1,50	1,10	68,88
pozemek 4	Hvozdná	600 000	1,05	17 115	1,25	1,50	1,10	75,92
průměrná indexovaná hodnota								54,18
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								54,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
2 477	54,00	133 758

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koefficient velikosti * koefficient lokality * koefficient příslušenství / výměra

Korekce na faktor času (datum prodeje) – znalec zohlednil růst cen v čase. V posledních letech ceny nemovitých věcí dramaticky rostly. Tento růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od té doby ceny nemovitých věcí klesají. Tento pokles cen se týká zejména bytů a rodinných domů. U zemědělských a lesních pozemků tento trend dosud nebyl zaznamenán. Ceny pozemků neustále rostou. Dle Zprávy o trhu s půdou z ledna 2023 (zdroj: www.farmy.cz) cena zemědělské půdy za rok 2022 meziročně vzrostla o 13,5%. V posledním čtvrtletí roku 2022 došlo dokonce k poklesu cen. Pro účely ocenění znalec uvažuje s meziměsíční změnou ve výši 1%.

Koefficient velikosti: pozemky s výrazně větší výměrou mají index větší než 1 (s rostoucí výměrou klesá jejich jednotková cena)

Koefficient lokality: znalec zohlednil zejména umístění oceňovaných pozemků v těsné blízkosti zastavěného území, v dosahu inženýrských sítí a v přímém sousedství s obecní komunikací (srovnávané pozemky mají horší umístění, index větší než 1)

Koefficient součástí a příslušenství: oceňované pozemky mají lepší příslušenství (index větší než 1)

Cena obvyklá nemovitých věcí zjištěná srovnáním (orientační): 133 758,- Kč

Cena obvyklá nemovitých věcí zjištěná srovnáním (zaokrouhleno): 135 000,- Kč

2.a.3) Cena obvyklá nemovitých věcí na LV č. 2195 činí:

2.a.1) Cena obvyklá pozemku parc.č. 2134, jehož součástí je rodinný dům č.p. 259 a pozemků parc.č. 2135 a 2137/2, včetně součástí a příslušenství (LV č. 2195) v katastrálním území Želechovice nad Dřevnicí, obci Želechovice nad Dřevnicí, okrese Zlín

17 325 000,- Kč

2.a.2.1) Cena obvyklá stavebního pozemku parc.č. 2053/7

2 805 000,- Kč

2.a.2.2) Cena obvyklá zemědělských pozemků parc.č. 2053/8, 2053/9 a 2136

135 000,- Kč

tj. celkem

20 265 000,- Kč

2.b) ocenění nemovitostí na LV 2320

V návaznosti na rozdílné umístění, využití, ale zejména součástí a příslušenství, kdy pozemky netvoří funkční celek, znalec pro ocenění rozdělil pozemky na LV 2320 do dvou částí (pozemky zemědělské a pozemek s jízdárnou a stájemi).

2.b.1) ocenění zemědělských pozemků parc.č. 2053/20 a 2053/21

V současné době se v okolí nemovitých věcí běžně obchoduje se zemědělskými pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly zemědělské pozemky v rozmezí **cca 10 až 40,- Kč/m² pozemku**, dle velikosti, lokality, možnému dalšímu využití, případně příslušenství.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Pozemky zemědělské, Doubravy, 12 289 m²

Realizovaná cena: 220 774,- Kč za nemovitost, cena za m²: 18,- Kč za m²

Pozemky zemědělské parc.č. 1607, 1608 a 2128

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2022

Řízení č.: V-6239/2022-705

2) Pozemky zemědělské, Březůvky, 12 742 m²

Realizovaná cena: 188 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 14,80 Kč za m²

Pozemky zemědělské parc.č. 1565/3 a 1528/1

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2022

Řízení č.: V-6243/2022-705

3) Pozemek zemědělský, Lužkovice, 6 404 m²

Realizovaná cena: 211 332,- Kč za nemovitost, cena za m²: 33,- Kč za m²

Pozemek zemědělský parc.č. 1416

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2022

Řízení č.: V-1461/2022-705

4) Pozemky zemědělské, Hvozdná, 17 115 m²

Realizovaná cena: 600 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 35,- Kč za m²

Pozemky zemědělské parc.č. 1239/8, 1239/10, 1239/17 a 2103

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2022

Řízení č.: V-11202/2022-705

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 4 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokality	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	koefficient velikosti	koefficient lokality	koefficient součástí a příslušenství	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Doubravy	220 774	1,11	12 289	1,00	1,00	1,00	19,94
pozemek 2	Březůvky	188 000	1,11	12 742	1,00	1,00	1,00	16,38
pozemek 3	Lužkovice	211 332	1,15	6 404	0,90	1,00	1,00	34,16
pozemek 4	Hvozdná	600 000	1,05	17 115	1,05	1,00	1,00	38,65
průměrná indexovaná hodnota								27,28
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								27,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
11 364	27,00	306 828

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient velikosti * koeficient lokality * koeficient příslušenství / výměra

Korekce na faktor času (datum prodeje) – znalec zohlednil růst cen v čase. V posledních letech ceny nemovitých věcí dramaticky rostly. Tento růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od té doby ceny nemovitých věcí klesají. Tento pokles cen se týká zejména bytů a rodinných domů. U zemědělských a lesních pozemků tento trend dosud nebyl zaznamenán. Ceny pozemků neustále rostou. Dle Zprávy o trhu s půdou z ledna 2023 (zdroj: www.farmy.cz) cena zemědělské půdy za rok 2022 meziročně vzrostla o 13,5%. V posledním čtvrtletí roku 2022 došlo dokonce k poklesu cen. Pro účely ocenění znalec uvažuje s meziměsíční změnou ve výši 1%.

Koeficient velikosti: pozemky s výrazně větší výměrou mají index větší než 1 (s rostoucí výměrou klesá jejich jednotková cena)

Koeficient lokality: srovnávané pozemky se nachází v obdobných lokalitách, index roven 1)

Koeficient součástí a příslušenství: oceňované pozemky mají stejné příslušenství (index roven 1)

Cena obvyklá nemovitých věcí zjištěna srovnáním (orientační): 306 828,- Kč

2.b.2) ocenění pozemku parc.č. 2053/19

V současné době se v okolí nemovitých věcí běžně obchoduje se zemědělskými pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly zemědělské pozemky v rozmezí **cca 10 až 40,- Kč/m² pozemku**, dle velikosti, lokality, možnému dalšímu využití, apod. Oceňovaný pozemek je využíván k chovu koní. Na pozemku se nachází stáj, jízdárna, seníky a přístřešky, zpevněné plochy, oplocení, do stájí je přivedena voda a elektřina. S obdobnými pozemky jízdáren se v okolí běžně neobchoduje. Pro srovnání není k dispozici dostatek srovnatelných objektů. Pozemek je v územním plánu veden jako zemědělský. Pro další ocenění znalec nejprve určil cenu obvyklou samostatného pozemku a poté k němu přičetl hodnotu součástí a příslušenství. Hodnotu součástí a příslušenství odhadl odborným odhadem, jelikož s obdobnými stavbami a venkovními úpravami se na trhu běžně neobchoduje.

Ocenění pozemku:

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Pozemky zemědělské, Doubravy, 12 289 m²

Realizovaná cena: 220 774,- Kč za nemovitost, cena za m²: 18,- Kč za m²

Pozemky zemědělské parc.č. 1607, 1608 a 2128

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2022

Řízení č.: V-6239/2022-705

2) Pozemky zemědělské, Březůvky, 12 742 m²

Realizovaná cena: 188 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 14,80 Kč za m²

Pozemky zemědělské parc.č. 1565/3 a 1528/1

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2022

Řízení č.: V-6243/2022-705

3) Pozemek zemědělský, Lužkovice, 6 404 m²

Realizovaná cena: 211 332,- Kč za nemovitost, cena za m²: 33,- Kč za m²

Pozemek zemědělský parc.č. 1416

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2022

Řízení č.: V-1461/2022-705

4) Pozemky zemědělské, Hvozdná, 17 115 m²

Realizovaná cena: 600 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 35,- Kč za m²

Pozemky zemědělské parc.č. 1239/8, 1239/10, 1239/17 a 2103

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2022

Řízení č.: V-11202/2022-705

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 5 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokality	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	koefficient velikosti	koefficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Doubravy	220 774	1,11	12 289	0,80	1,50	23,93
pozemek 2	Březůvky	188 000	1,11	12 742	0,80	1,50	19,65
pozemek 3	Lužkovice	211 332	1,15	6 404	0,60	1,50	34,16
pozemek 4	Hvozdná	600 000	1,05	17 115	0,90	1,50	49,69
průměrná indexovaná hodnota							31,86
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)							32,00

Výměra v m2	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
26 175	32,00	837 600

Výsledná cena za m2 = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koefficient velikosti * koefficient lokality/výměra

Korekce na faktor času (datum prodeje) – znalec zohlednil růst cen v čase. V posledních letech ceny nemovitých věcí dramaticky rostly. Tento růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od té doby ceny nemovitých věcí klesají. Tento pokles cen se týká zejména bytů a rodinných domů. U zemědělských a lesních pozemků tento trend dosud nebyl zaznamenán. Ceny pozemků neustále rostou. Dle Zprávy o trhu s půdou z ledna 2023 (zdroj: www.farmy.cz) cena zemědělské půdy za rok 2022 meziročně vzrostla o 13,5%. V posledním čtvrtletí roku 2022 došlo dokonce k poklesu cen. Pro účely ocenění znalec uvažuje s meziměsíční změnou ve výši 1%.

Koefficient velikosti: pozemky s výrazně menší výměrou mají index menší než 1 (s rostoucí výměrou klesá jejich jednotková cena)

Koefficient lokality: znalec zohlednil zejména umístění oceňovaného pozemku v blízkosti zastavěného území, v dosahu inženýrských sítí a v přímém sousedství s obecní komunikací (srovnávané pozemky mají horší umístění, index větší než 1)

Ocenění součástí a příslušenství:

Hodnotu součástí a příslušenství odhaduji vzhledem k rozsahu a provedení odborným odhadem ve výši 11 000 000,- Kč.

Tržní hodnota pozemku p.č. 2053/19 včetně součástí a příslušenství činí:

11 837 600,- Kč

2.b.3) Tržní hodnota nemovitých věcí na LV č. 2320 činí:

2.b.1) Cena obvyklá zemědělských pozemků parc.č. 2053/20 a 2053/21

306 828,- Kč

2.b.2) Tržní hodnota pozemku parc.č. 2053/19

11 837 600,- Kč

tj. celkem

12 144 428,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu na LV č. 2320

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u komerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu do 5%
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 5 -10 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/2), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 10 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Tržní hodnota nemovité věci: 12 144 428,- Kč

Hodnota spoluvl.podílu 1/2 6 072 214,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 10%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí: 5 464 992,60 Kč

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí (zaokrouhleno):

5 465 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci (**komerční nemovitosti**) se v okolí obchodují v rozmezí cca 10 000 až 40 000 Kč/m² užitné plochy. Jelikož srovnávané realizované převody nemovitých věcí jsou odlišné zejména co do velikosti ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

Cenu obvyklou nemovité věci porovnávacím způsobem odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů a nabídek obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

Znalec rovněž zohlednil rozdílná data převodů nemovitých věcí v návaznosti na změny na trhu.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že **stavební pozemky** se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 800 až 3 000,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti, umístění v lokalitě, případně využití, použil znalec redukční koeficienty.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

Znalec rovněž zohlednil rozdílná data převodů nemovitých věcí v návaznosti na změny na trhu.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **zemědělské pozemky** se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 10 až 40,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti, umístění v lokalitě, případně součástí a příslušenství, použil znalec redukční koeficienty.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

Znalec rovněž zohlednil rozdílná data převodů nemovitých věcí v návaznosti na změny na trhu.

S obdobnými **pozemky jízdáren** se v okolí běžně neobchoduje. Pro srovnání není k dispozici dostatek srovnatelných objektů. Hodnotu součástí a příslušenství odhadl odborným odhadem, jelikož s obdobnými stavbami a venkovními úpravami se na trhu běžně neobchoduje.

Jelikož se jedná o ocenění podílu na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetický podíl o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

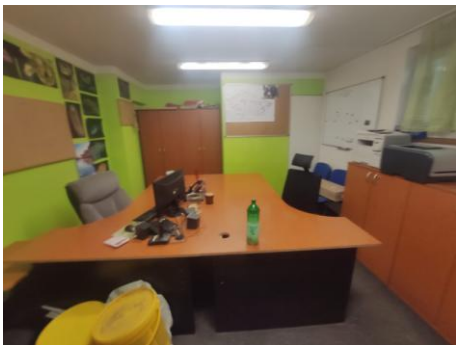
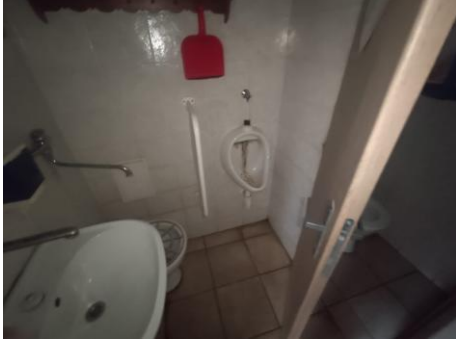
- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

F. PŘÍLOHY

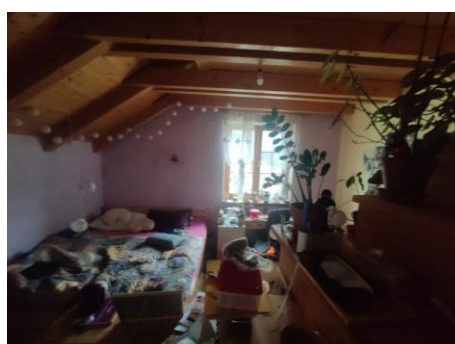
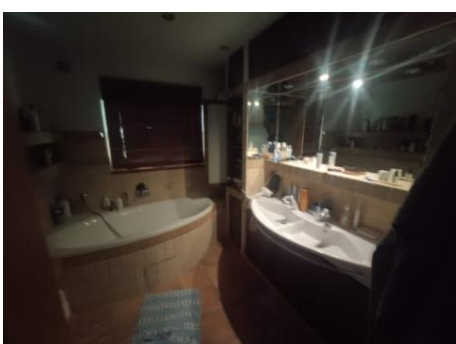
Příloha č. 1: Fotodokumentace

a) LV č. 2195





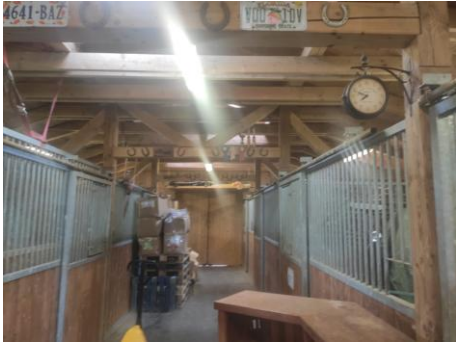






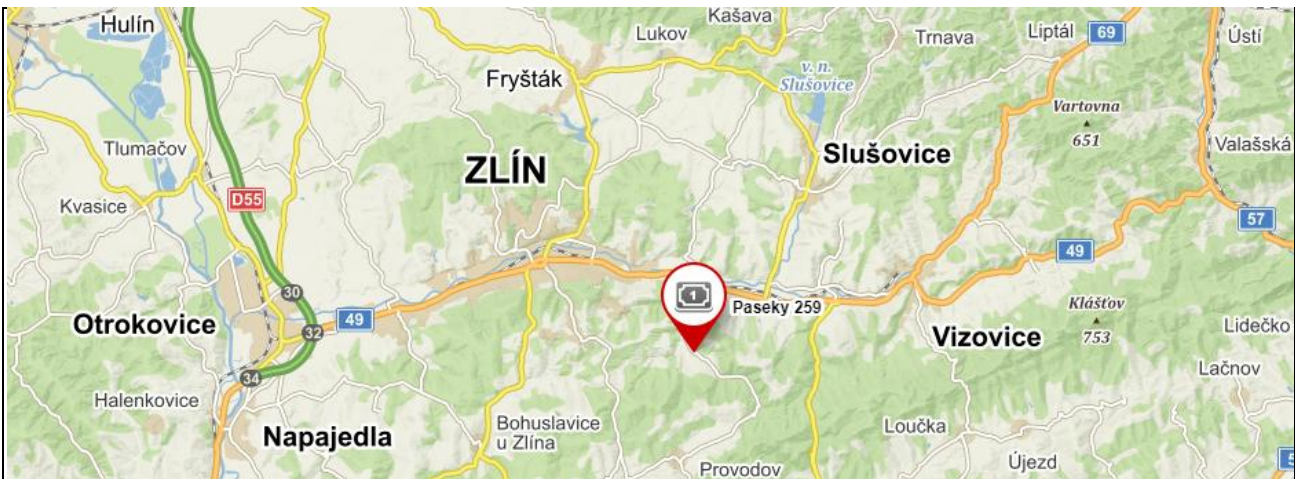
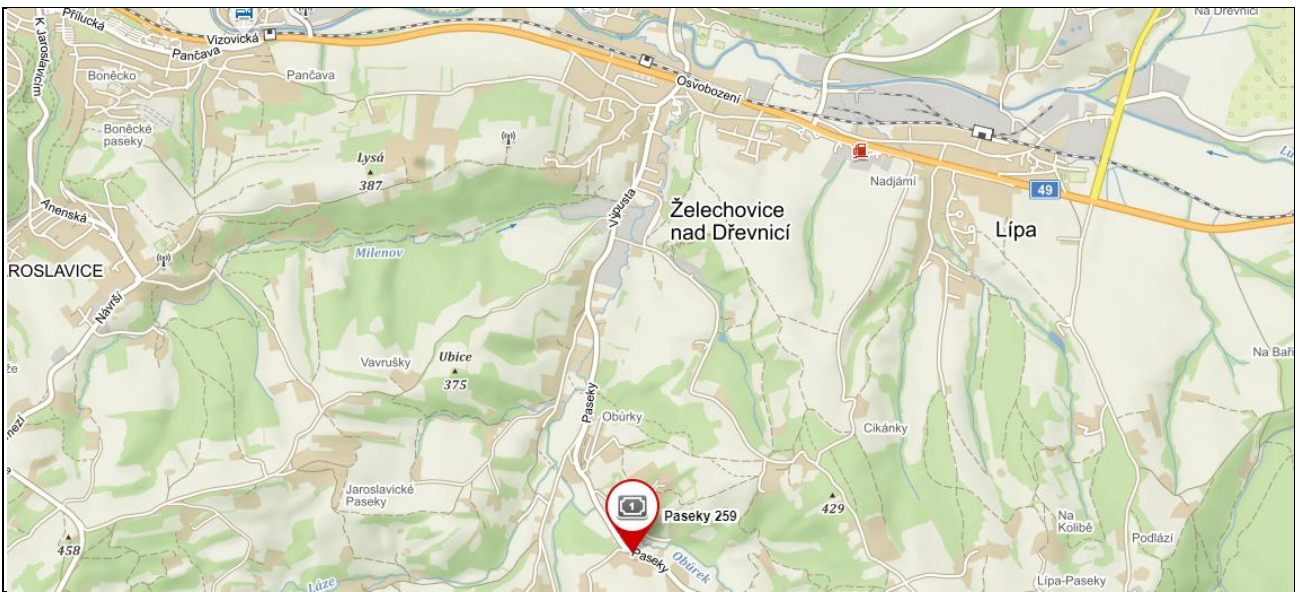
b) LV č. 2320



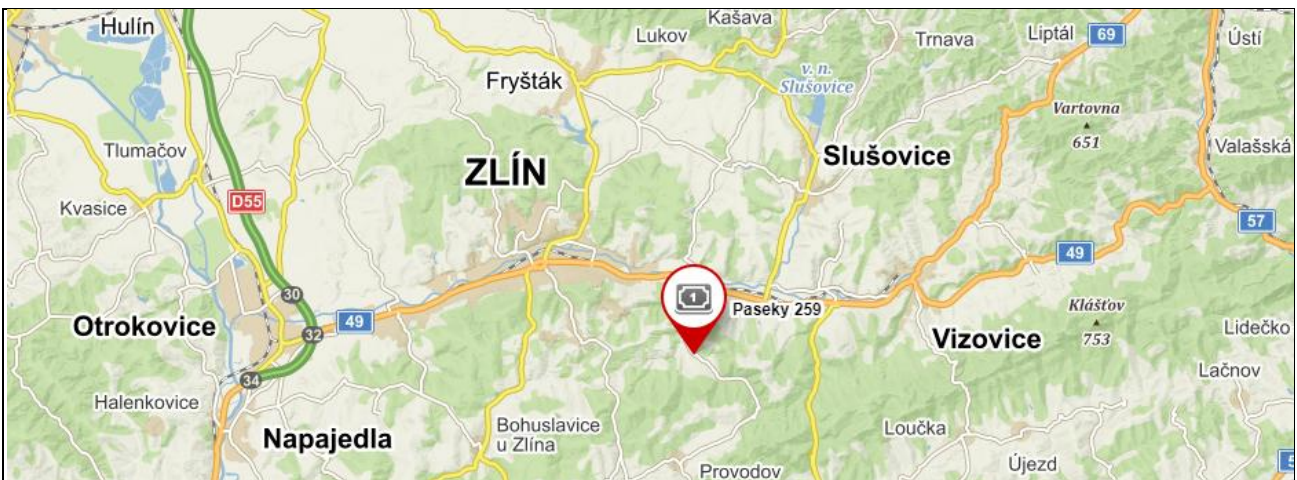
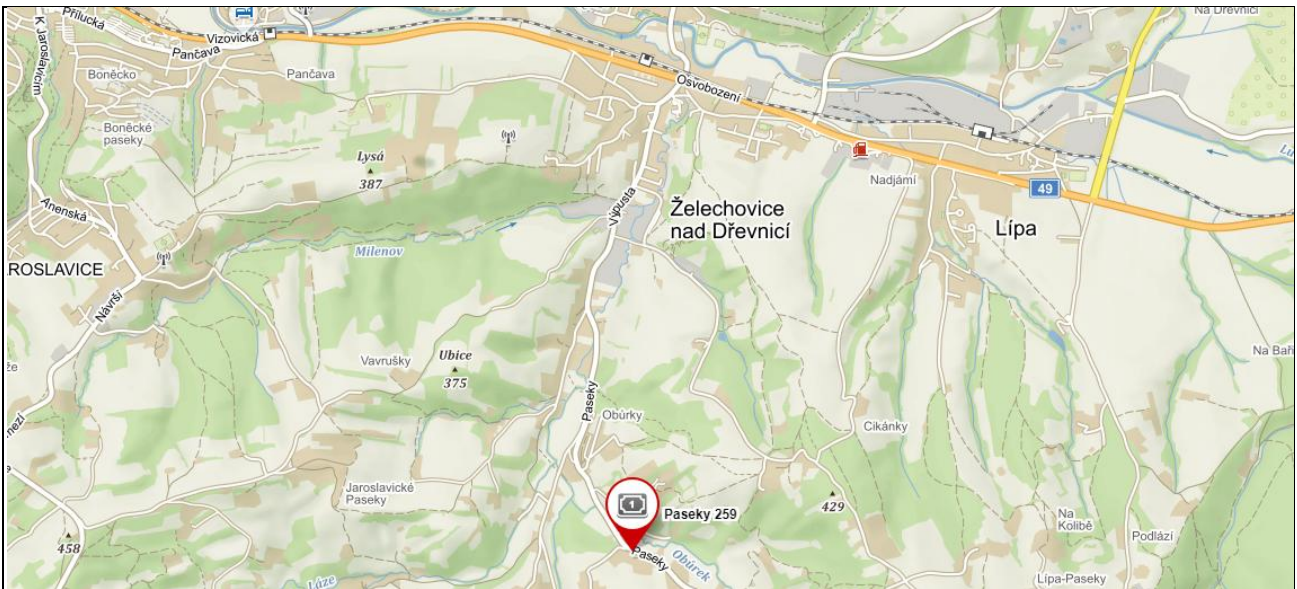


Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

a) LV č. 2195



b) LV č. 2320



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

- 1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 2134, jehož součástí je rodinný dům č.p. 259 a pozemků parc.č. 2053/7, 2053/8, 2053/9, 2135, 2136 a 2137/2, včetně součástí a příslušenství (LV č. 2195) v katastrálním území Želechovice nad Dřevnicí, obci Želechovice nad Dřevnicí, okrese Zlín, určují ve výši**

20 265 000,- Kč

slovy: dvacet-milionů-dvě-stě-šedesát-pět-tisíc-korun-českých

- 2) Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu, byla určena tržní hodnota.**

Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši ½ na pozemcích parc.č. 2053/19, 2053/20 a 2053/21, včetně součástí a příslušenství (LV č. 2320) v katastrálním území Želechovice nad Dřevnicí, obci Želechovice nad Dřevnicí, okrese Zlín, určují ve výši

5 465 000,- Kč

slovy: pět-milionů-čtyři-sta-šedesát-pět-tisíc-korun-českých

- 3) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby**

4) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

- 5) 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.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla určena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2120/2023 evidence posudků.

V Ostravě 15.5.2023



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2023