

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: 26324/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. **St. 76/5** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Stříbrnice, č.p. 164, rod. dům, LV 1107, pozemku p.č. **St. 76/7** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, LV 1107, pozemku p.č. **1254/8** - orná půda, pozemku p.č. **1269/5** - zahrada, pozemku p.č. **1272/6** - zahrada, pozemku p.č. **2185/15** - ostatní plocha a pozemku p.č. **2313** - ostatní plocha, vše v k.ú. Stříbrnice u Uherského Hradiště, obec Stříbrnice, okres Uherské Hradiště.

Zadavatel posudku: Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor, Exekutorský úřad Ostrava
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava - Mariánské Hory
IČ: 63691540

Číslo jednací zadavatele: **024 EX 716/12-337**

Číslo položky v evidenci posudků: **049001/2024**

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 25. 6. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 1. 8. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 7. 6. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Ostrava**, č.j. **024 EX 716/12-337**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 76/5** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 95 m², na pozemku stojí stavba: Stříbrnice, č.p. 164, rod. dům, LV 1107, pozemku **p.č. St. 76/7** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 8 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, LV 1107, pozemku **p.č. 1254/8** - orná půda o výměře 702 m², pozemku **p.č. 1269/5** - zahrada o výměře 85 m², pozemku **p.č. 1272/6** - zahrada o výměře 104 m², pozemku **p.č. 2185/15** - ostatní plocha o výměře 1.139 m² a pozemku **p.č. 2313** - ostatní plochy o výměře 162 m², vše v k.ú. Stříbrnice u Uherského Hradiště, obec Stříbrnice, okres Uherské Hradiště.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **024 EX 716/12-337**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 1035, pro k.ú. Stříbrnice u Uherského Hradiště, obec Stříbrnice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem, dne 1.3.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Stříbrnice u Uherského Hradiště, obec Stříbrnice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený, znaleckou kanceláří dne 25. 6. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Stříbrnice týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 25. 6. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

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

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

Kraj	Zlínský
Okres	Uherské Hradiště
Obec	Stříbrnice
Katastrální území	Stříbrnice u Uherského Hradiště (757730)
Počet obyvatel	433
List vlastnictví číslo	1035
Vlastník	Pastorek František č. p. 124, 68709 Stříbrnice

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 76/5** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 95 m², na pozemku stojí stavba: Stříbrnice, č.p. 164, rod. dům, LV 1107, pozemku **p.č. St. 76/7** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 8 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, LV 1107, pozemku **p.č. 1254/8** - orná půda o výměře 702 m², pozemku **p.č. 1269/5** - zahrada o výměře 85 m², pozemku **p.č. 1272/6** - zahrada o výměře 104 m², pozemku **p.č. 2185/15** - ostatní plocha o výměře 1.139 m² a pozemku **p.č. 2313** - ostatní ploch o výměře 162 m², vše v k.ú. Stříbrnice u Uherského Hradiště, obec Stříbrnice, okres Uherské Hradiště, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Stříbrnice, v mírně sklonitém terénu. Pozemek p.č. 2185/15 je přístupný po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2185/20 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Stříbrnice. Zbývající pozemky jsou navíc skutečně přístupné přes nezpevněné pozemky p.č. St. 76/3 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1272/7 - zahrada a p.č. 1254/10 - orná půda, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu - soukromé osoby (**skutečný přístup k ostatním pozemkům není po právní stránce zajištěn**). Na části pozemků p.č. 2313 a p.č. 1254/8 se nachází stromoví ovocného charakteru a na části pozemku p.č. 2185/15 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

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

Dle platného územního plánu obce Stříbrnice jsou pozemky zahrnuty v:

- pozemek p.č. St. 76/5 v plochách jako: „BI - plochy individuálního bydlení“;
- pozemek p.č. St. 76/7 v plochách jako: „BI - plochy individuálního bydlení“;
- pozemek p.č. 1254/8 v plochách jako: „Z.1 - plochy zemědělské specifické“;
- pozemek p.č. 1269/5 v plochách jako: „BI - plochy individuálního bydlení“;
- pozemek p.č. 1272/6 v plochách jako: „Z.1 - plochy zemědělské specifické“;
- pozemek p.č. 2185/15 v plochách jako: „Z - plochy zemědělské“;
- pozemek p.č. 2313 v plochách jako: „BI - plochy individuálního bydlení“.

Informace získány z WWW stránek obce Stříbrnice.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že pozemky p.č. 1269/5, p.č. 2313 a p.č. 1272/6 jsou ke dni ocenění užívány jako zahrada navazujícího rodinného domu č.p. 164 a **tvoří** z pohledu užívání **funkční celek**. Zbývající pozemky p.č. 2185/15 a p.č. 1254/8 jsou ke dni ocenění užívány jako louka/sad.

Na pozemku p.č. St. 76/5 stojí stavba: Stříbrnice, č.p. 164, rod. dům, LV 1107, která je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění. Na pozemku p.č. St. 76/7 stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, LV 1107, která je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění.

Při místním šetření byly zjištěny tyto součásti pozemku, které jsou tvořeny těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s betonovými sloupky (p.č. 2313)

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem (podle listiny) dědické podíly pro ve výši 1800 Kčs. Na základě skutečnosti, že není možné identifikovat oprávněné z věcného břemene bez znalosti adresy a rodného čísla/data narození, nebylo toto věcné břemeno oceněno. Učiněno tak bylo především na základě úsudku, že vzhledem k vysoké míře pravděpodobnosti i s ohledem na stáří listin, výše uvedené osoby již nežijí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení
- v obci se nachází kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k části pozemků je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)
- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- pozemky zatíženy stavbou jiného vlastníka

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.**“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena za 1 m² pozemků p.č. 2185/15 a p.č. 1254/8

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např.

jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemek, k.ú. Zlechov, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 1365, LV 2147

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

249.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2023 09:55:46. Zápis proveden dne 29.06.2023.

V-3241/2023-711

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1365, LV 2147

2. Pozemek, k.ú. Tupesy na Moravě, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 5805, LV 403

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2022 09:33:51. Zápis proveden dne 27.01.2022.

V-77/2022-711

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 5805, LV 403

3. Pozemek, k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 2962, LV 82

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

65.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2023 09:16:49. Zápis proveden dne 29.06.2023.

V-3238/2023-711

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2962, LV 82

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Zlechov, okres Uherské Hradiště		
Cena nemovité věci (CN)	249 000,- Kč	
Výměra (V)	1 809,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	137,65 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	8.6.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	144,89 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Tupesy na Moravě, okres Uherské Hradiště		
Cena nemovité věci (CN)	500 000,- Kč	
Výměra (V)	4 853,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	103,03 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,80	6.1.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	128,79 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Vážany u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště		
Cena nemovité věci (CN)	65 000,- Kč	
Výměra (V)	432,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	150,46 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	8.6.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	158,38 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		128,79 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	144,02 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		158,38 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	145,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	145,- Kč
Obvyklá cena		145,- Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² ostatních pozemků

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Boršice u Buchlovic, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 1637/14, LV 2839

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 198.380,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2022 11:32:56. Zápis proveden dne 03.01.2023.

V-7352/2022-711

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

pozemky: 1637/14, LV 2839

2. Pozemek, k.ú. Zlechov, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 123/2, LV 2279

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.180.400,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2023 15:46:06. Zápis proveden dne 22.08.2023.

V-4277/2023-711

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

pozemky: 123/2, LV 2279

3. Pozemek, k.ú. Vřesovice, okres Hodonín

Pozemek: 5107, LV 1056

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 21.000,00 EUR

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2023 15:07:48. Zápis proveden dne 23.11.2023.

V-4157/2023-738

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

pozemky: 5107, LV 1056

Dle kurzovního lístku ČNB ke dni 1.11.2023 byl kurz eura 1 EUR = 24,685 Kč, kdy při přepočtu výše uvedené kupní ceny dostáváme částku 518 385,- Kč.

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Boršice u Buchlovic, okres Uherské Hradiště		
Cena nemovité věci (CN)	198 380,- Kč	
Výměra (V)	182,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	1 090,- Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,93	9.12.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	1 116,23 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Zlechov, okres Uherské Hradiště		
Cena nemovité věci (CN)	1 180 400,- Kč	
Výměra (V)	596,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	1 980,54 Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,99	31.7.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 380,64 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Vřesovice, okres Hodonín		
Cena nemovité věci (CN)	518 385,- Kč	
Výměra (V)	363,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	1 428,06 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,99	1.11.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 090,72 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		1 090,72 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	1 195,86 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 380,64 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 195,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 195,- Kč
Obvyklá cena		1 195,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následujících tabulkách.

I) Obvyklá cena pozemků p.č. 2185/15 a p.č. 1254/8

Pozemky p.č. 2185/15 a p.č. 1254/8	
Výměra pozemků	1.841 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	145,- Kč
Obvyklá cena pozemků	266 945,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	267 000,- Kč

II) Obvyklá cena ostatních pozemků

Pozemky p.č. St. 76/5, p.č. St. 76/7, p.č. 1269/5, p.č. 1272/6 a p.č. 2313	
Výměra pozemků	454 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	1.195,- Kč
Obvyklá cena pozemků	542 530,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	543 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena pozemků p.č. 2185/15 a p.č. 1254/8	267 000,- Kč
Obvyklá cena pozemků p.č. St. 76/5, p.č. St. 76/7, p.č. 1269/5, p.č. 1272/6 a p.č. 2313	543 000,- Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	810 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 7. 6. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Ostrava**, č.j. **024 EX 716/12-337**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 76/5** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 95 m², na pozemku stojí stavba: Stříbrnice, č.p. 164, rod. dům, LV 1107, pozemku **p.č. St. 76/7** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 8 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, LV 1107, pozemku **p.č. 1254/8** - orná půda o výměře 702 m², pozemku **p.č. 1269/5** - zahrada o výměře 85 m², pozemku **p.č. 1272/6** - zahrada o výměře 104 m², pozemku **p.č. 2185/15** - ostatní plocha o výměře 1.139 m² a pozemku **p.č. 2313** - ostatní ploch o výměře 162 m², vše v k.ú. Stříbrnice u Uherského Hradiště, obec Stříbrnice, okres Uherské Hradiště.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

810 000,- Kč

Cena slovy: osmsetdesettisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

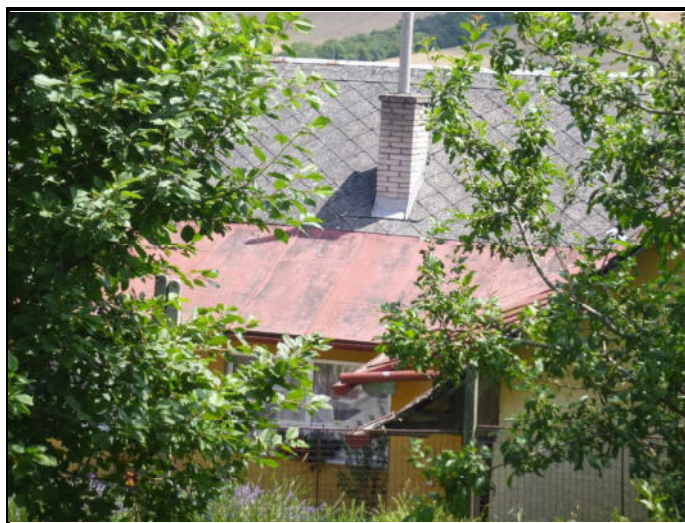
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

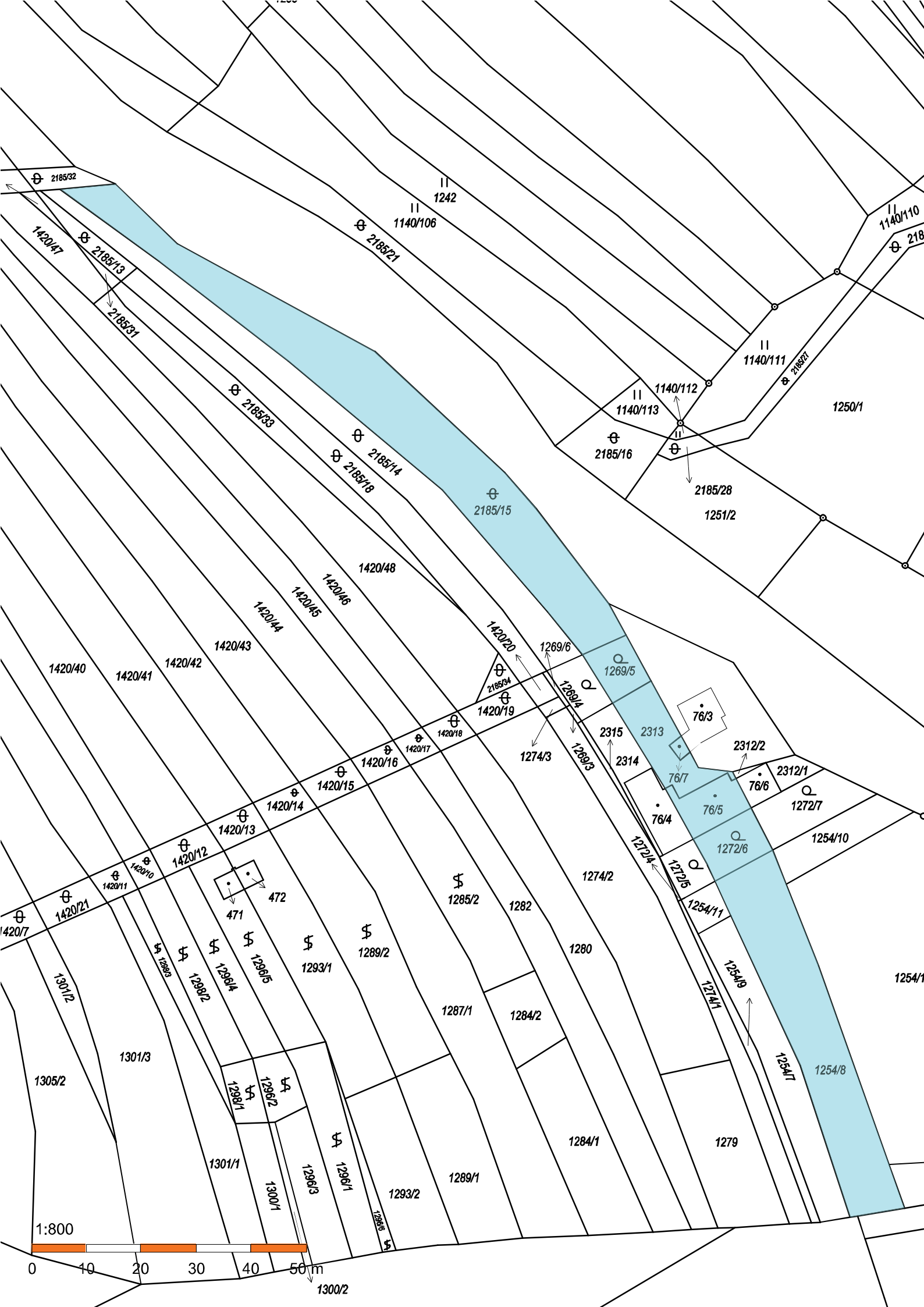
Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace





Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **049001/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 1. 8. 2024

Ing. Tomáš Vingrálek
Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2024.08.06
15:15:04 +02'00'

.....
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