ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017726 / 2025

číslo posudku v evidenci znalce: 31 / 2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny pozemku p.č. 1154, p.č. 1157 součástí je rodinný dům čp. 16, p.č. 1158, p.č. 1159 - LV 2407 v obci Želechovice nad Dřevnicí, k.ú. Želechovice nad Dřevnicí, okres Zlín pro potřeby výkupu pozemků podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozd. předpisů (liniový zákon).

Znalec: **Ing. Tomáš Cvejn**
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín
[redacted]
IČ: 75288290 DIČ:

Zadavatel: [redacted]

OBVYKLÁ CENA	**9 600 000 Kč**

Počet stran: 28 **Počet vyhotovení:** 2

Podle stavu ke dni: 31.01.2025 **Vyhotoveno:** Ve Vsetíně 21.02.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

1) Určit obvyklou cenu nemovitých věcí: pozemku p.č. 1154, p.č. 1157 součástí je rodinný dům čp. 16, p.č. 1158, p.č. 1159 - LV 2407 v obci Želechovice nad Dřevnicí, k.ú. Želechovice nad Dřevnicí, okres Zlín.
2) Účel znaleckého posudku: pro potřeby výkupu pozemků podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozd. předpisů (liniový zákon).

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení ceny obvyklé.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.01.2025 za přítomnosti - p. Špendlíka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV 2407
- kopie katastrální mapy pořízená z nahlížené do KN na internetu
- údaje sdělené objednavatelem
- výměry a skutečnosti zjištěné znalcem v den prohlídky
- územní plán obce
- cenové údaje z KN
- výběr vhodných vzorků realizovaných obchodů k porovnání
- databázový a oceňovací systém Valuo

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, se při ocenění věci postupuje následovně:

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

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

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví **vyhláška.**
(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 a vyhlášky č. 370/2024 Sb., k tomu uvádí:

ČÁST DRUHÁ
OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA
§ 1a Určení obvyklé ceny:
(1) 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.
(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje
a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b Určení tržní hodnoty
(1) 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) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.
(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c Určení ceny zjištěné
(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Způsoby určení tržní hodnoty:
Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

1) Nákladového ohodnocení (věcná metoda): Nákladová metoda vychází z nákladů, které by byly zapotřebí k pořízení obdobné nemovitosti v určitém čase. U této metody ocenění se pracuje se základními mírami nemovitosti jako – obestavěný prostor v m^3, užitný prostor objektu v m^2, zastavěná plocha, délka liniových staveb apod.

Existují 4 základní metody, ale většinou se používá metoda podle THU – technicko-hospodářských ukazatelů (vycházející ze statistických aktuálních cenových ukazatelů ve stavebnictví, dle jednotlivých druhů staveb a konstrukcí) což je obdoba druhé, nejvíce používané nákladové metody, a to podle Oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb. bez použití koeficientu prodejnosti (dnes koeficientu polohy a trhu tzv. pp). V obou případech mimo novostaveb se výpočty ponižují o tzv. opotřebení, tj. poměrem mezi stářím stavební konstrukce a její další životností. Výsledkem tohoto ocenění je nákladová cena neboli věcná hodnota nemovitosti.

2) Způsob výnosový (příjmová metoda): Na nemovitost se dívá jako na investici, která jeho majiteli přináší pravidelný výnos (nájemné). V této metodě ocenění nemovitosti se počítá s čistým výnosem, tj. výnosem upraveným o náklady na opravy a udržování nemovitosti, pojištění, daň z nemovitostí a ostatních nákladů souvisejících s provozem pronájmu nemovitosti. Tento čistý výnos se nakonec vydělí mírou kapitalizace výnosů. Ta se stanovuje podílem ze skutečných prodejů jednotlivých typů nemovitostí a jejich bývalých skutečných čistých výnosů (upravených nájmů).

3) Způsob srovnávací (tržní, statistická metoda): Metoda porovnávací nebo také komparativní pak oceňovanou nemovitost porovnává s jinými nabízenými nemovitostmi v daném místě, které jsou si co nejvíce podobné. Nejpřesnějšího výsledku je možné dosáhnout při porovnání s výslednými kupními cenami, což je také nejvíce pracné a velmi náročně pro zjištění takto zrealizovaných prodejů a zjištění technického stavu jednotlivých konstrukcí, opotřebení a příslušného vybavení nemovitostí.

Zhotovitel posudku preferuje srovnávací metodu, neboť tato nejvíce reflektuje situaci na trhu.

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozd. předpisů (liniový zákon):

§ 3b odst. 2
Znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejich součástí a příslušenství. Nelze-li stanovit cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, stanoví znalecký posudek cenu ve výši zjištěné ceny pozemku nebo stavby. V takovém případě obsahuje znalecký posudek zdůvodnění nemožnosti stanovení ceny ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby. Ocenění se provede podle oceňovacího předpisu a cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni určení ceny ve znaleckém posudku; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. Při ocenění se rovněž nepřihlédne k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty podle odstavce 1. Oprávněný investor je oprávněn nechat vyhotovit jediný znalecký posudek pro více pozemků či staveb určených pro stavbu dopravní infrastruktury, tak aby znalecký posudek pokryl celé území dotčené stavbou nebo některou jeho část.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Zlínský, okres Zlín, obec Želechovice nad Dřevnicí, k.ú. Želechovice nad Dřevnicí
Adresa nemovité věci:	Osvobození 16, 760 01 Želechovice nad Dřevnicí

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník na LV 2407:
Hlaváč Martin, Nyklíčkova 973/1, Jinonice, 158 00 Praha 5

Místopis

Želechovice nad Dřevnicí jsou obec v okrese Zlín ve Zlínském kraji. Leží východně od města Zlína v nadmořské výšce 242 metrů, na levém břehu řeky Dřevnice. Žije zde přibližně 1 900 obyvatel.

Oceňovaný rodinný dům je situovaný v širší centrální části obce v zástavbě obdobných RD na rohu ulice Osvobození a Podřevnická.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
		☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace		☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			širší centrum - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

1006	Obec Želechovice nad Dřevnicí, 4. května 68, 76311 Želechovice nad Dřevnicí

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, zděný rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a obytným prostorem v podkroví, RD je obdélníkového půdorysného tvaru, nachází se v zastavěné části obce. Rodinný dům je pravděpodobně cca 70 roků starý, po dobu své životnosti procházel pouze drobnou údržbou (okna v 1.NP, podlahy, fasáda). Svislé kce jsou zděné, střecha sedlová, krytina taška, okna plastové. Stropy nad 1.NP dřevěné s rovným podhledem. V objektu jsou provedeny standardní rozvody vody, odpadů, elektřiny. Vytápění teplovodní - radiátory, kotel na TP

Technický stav: objekt je v dobrém tech. stavu
IS: elektro, kanalizace, zdroj vody obecní vodovod, plynovod

Na pozemku se nacházejí drobné dřevěné stavby, přístřešky.

Celý objekt včetně pozemků je komerčně využíván jako zahradnictví.

Ocenění bude vycházet dle uskutečněných prodejů, tj. cenou obvyklou. Podle znění liniového zákona č. 416/2009 § 3b odst. 2 je nutno nemovitosti ocenit dle skutečného stavu. Proto nemovitosti oceněny cenou obvyklou.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
Komentář: Zástavní právo smluvní pro MONETA Money Bank, a.s.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky p.č. 1154, p.č. 1157, p.č. 1158, p.č. 1159

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Prodej stavebního pozemku 1091 m2, p.č.: 894/107**

Lokalita: Šefranice, Zlín - Lužkovice

Popis: Poloha pozemku je ideální, jelikož se jedná o místo s krásným výhledem a jeho CP je 1091 m2.. Součástí prodeje je také podíl v příjezdové cestě a podíl na IS (kanalizace, vodovod), které je však nutné dobudovat na vlastní náklady. Vedení IS je zajištěné věcným břemenem. Je možnost také vlastní study, případně ČOV. Jedná se o parcelu č. 894/107, podíl na příjezdové cestě č. 125/3 a podíl na příjezdové cestě č. 894/101. Jedná se parcelu v územní studii Nadevsí, kde by se měla realizovat výstavba cca 18 ti rodinných domů.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
2 990 000	1 091	2 740,60	0,90	**2 466,54**

Název: **Prodej stavebního pozemku 916 m2**
Lokalita: Šefranice, Zlín - Lužkovice
Popis: Prodej krásného stavebního pozemku, určený k výstavbě rodinného domu. Plocha parcely je 916 m2 a nachází se ve městě Zlín, místní část Lužkovice. Jedná se o krásné, celodenně slunné místo, v mírném svahu. K pozemku je zajištěn příjezd po zpevněné cestě, inženýrské sítě (elektřina, vodovod, kanalizace) jsou na hranici pozemku. Šířka je 19 m a délka cca 48 m. V obci je veškerá občasnká vybavenost.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
3 900 000	916	4 257,64	0,90	**3 831,88**

Název: **Prodej stavebního pozemku 607 m2**
Lokalita: U Tvrze, Zlín - Lužkovice
Popis: Parcela nabízí ideální orientaci na jihozápad s nádherným výhledem. Součástí pozemku je stavba stodoly cca 40 m2. Jedná se o klidnou lokalitu s dobrým přístupem MHD (točna autobusů cca 150 m, zastávka Želechovice cca 700 m). V přímé blízkosti pozemku se nachází také cyklostezka podél Dřevnice a fotbalové hřiště. Škola a obchod s potravinami se nachází v Želechovicích přibližně 750 m daleko. V těsné blízkosti se nachází vodárenská tlaková stanice, jejíž ochranné pásmo však nezasahuje na nabízenou parcelu. Vodárna není funkční a je možno vyjednat její odstranění. Inženýrské sítě jsou přivedeny ke hranici pozemku, nachází se zde elektřina, vodovod a splašková kanalizace. Napojení na kanalizaci je možné ze spodní i horní strany pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
2 199 000	607	3 622,73	0,90	**3 260,46**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 466,54 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 186,29 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	3 831,88 Kč/m^2

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	1154	447	3 200,00		1 430 400
zastavěná plocha a nádvoří	1157	430	3 200,00		1 376 000
ostatní plocha - jiná plocha	1158	409	3 200,00		1 308 800
zahrada	1159	576	3 200,00		1 843 200
Celková výměra pozemků		**1 862**	**Hodnota pozemků celkem**		**5 958 400**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům čp. 16

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklad	18,35 m²	1,00	18,35 m²	
hobby	23,75 m²	1,00	23,75 m²	
kotelna	6,90 m²	0,50	3,45 m²	
sklad paliva	4,70 m²	1,00	4,70 m²	
zádveří	6,00 m²	1,00	6,00 m²	
kancelář	13,65 m²	1,00	13,65 m²	
koupelna	4,65 m²	1,00	4,65 m²	
schodiště	3,05 m²	1,00	3,05 m²	
WC	1,35 m²	1,00	1,35 m²	
sklad	3,45 m²	1,00	3,45 m²	
vstupní hala	14,45 m²	1,00	14,45 m²	
prodejna	21,15 m²	1,00	21,15 m²	
vzorková místnost	20,90 m²	1,00	20,90 m²	
				138,90 m²
podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklad	18,35 m²	1,00	18,35 m²	
pokoj	23,75 m²	1,00	23,75 m²	
pokoj	16,20 m²	1,00	16,20 m²	
kuchyň	10,55 m²	1,00	10,55 m²	
schodiště	3,05 m²	0,00	0,00 m²	
chodba	4,35 m²	1,00	4,35 m²	
ložnice	11,85 m²	1,00	11,85 m²	
				85,05 m²
				223,95 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	5,2*10,6+5,375*9,15+6,1*13,875 =	188,94	2,94 m
podkroví	5,2*10,6+5,375*9,15+6,1*13,875 =	188,94	2,40 m
		377,88 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(5,2*10,6+5,375*9,15+6,1*13,875)*(2,94) =	555,48
Z	podkroví + zastřešení	(5,2*10,6)*2,4*0,5+(5,375*5,325+6,1*9,3)*(2,40)+ (6,1*4,575)*2,4*0,5 =	304,48
Obestavěný prostor - celkem:			**859,96 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	betonové s izolací
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	krov dřevěný, sedlová střecha
5. Krytina	taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	probarvená omítka
9. Vnější obklady	sokl marmolit
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	PVC, ker dlažba, plovoucí podlahy
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, bet. mazanina
16. Vytápění	kotel na TP - radiátory
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	venkovní úpravy

Jednotková cena	9 000 Kč/m^3
Množství	859,96 m^3
Reprodukční cena	7 739 640 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	634 650	634 650	8,29
2. Zdivo	21,20	1 640 804	1 640 804	21,44
3. Stropy	7,90	611 432	611 432	7,99
4. Střecha	7,30	564 994	564 994	7,38
5. Krytina	3,40	263 148	263 148	3,44
6. Klempířské konstrukce	0,90	69 657	69 657	0,91
7. Vnitřní omítky	5,80	448 899	448 899	5,86
8. Fasádní omítky	2,80	216 710	216 710	2,83
9. Vnější obklady	0,50	38 698	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	178 012	178 012	2,33
11. Schody	1,00	77 396	77 396	1,01
12. Dveře	3,20	247 668	247 668	3,24
13. Okna	5,20	402 461	402 461	5,26
14. Podlahy obytných místností	2,20	170 272	170 272	2,22
15. Podlahy ostatních místností	1,00	77 396	77 396	1,01
16. Vytápění	5,20	402 461	402 461	5,26
17. Elektroinstalace	4,30	332 805	332 805	4,35
18. Bleskosvod	0,60	46 438	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	247 668	247 668	3,24
20. Zdroj teplé vody	1,90	147 053	147 053	1,92
21. Instalace plynu	0,50	38 698	38 698	0,51
22. Kanalizace	3,10	239 929	239 929	3,13
23. Vybavení kuchyně	0,50	38 698	38 698	0,51
24. Vnitřní vybavení	4,10	317 325	317 325	4,15
25. Záchod	0,30	23 219	23 219	0,30
26. Ostatní	3,40	263 148	263 148	3,44
Upravená reprodukční cena			7 654 504 Kč	
Množství			859,96 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		8 901 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	189
Užitná plocha (UP)	[m^2]	224
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	859,96
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	8 901
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	8 901
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 654 504
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	70
Opotřebení	%	46,20
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**4 118 123**

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům čp. 16

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	223,95 m^2
Obestavěný prostor:	859,96 m^3
Zastavěná plocha:	188,94 m^2
Výměra pozemku:	1 862,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej rodinného domu 171 m2, pozemek 802 m2**
Lokalita: Batalická 534, 763 11 Želechovice nad Dřevnicí
Popis: Podsklepený rodinný dům o zastavěné ploše 149 m2, užitné ploše a 155 m2 a pozemkem o výměře 1802 m2 na ulici Batalická. Přízemí domu tvoří garáž a technické prostory. v 1.NP jsou obytné prostory. Dům je v udržovaném stavu. Nemovitost je napojena na všechny inženýrské sítě. Součástí je garáž o velikosti cca 26 m2 tato není zapsaná v KN. Pozemek je přístupný z obecní komunikace.

Pozemek: 802,00 m^2
Užitná plocha: 155,00 m^2
Zastavěná plocha: 149,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodej 12/2024	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - srovnávací RD leší tech. stav	0,75
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: katastr
V-10653/2024-705

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 600 000	155,00	49 032	0,75	**36 774**

Název: **Prodej rodinného domu 230 m2, pozemek 938 m2**
Lokalita: Pekárenská 206, Příluky, 76001 Zlín
Popis: Rodinný dům v klidné části Příluky u Zlína. Tato nemovitost s dvěma bytovými jednotkami je ideální pro vícegenerační rodinu nebo jako příležitost pro pronájem. Dům má dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží. První nadzemní podlaží obsahuje byt 4+kk s přístupem do zimní zahrady, koupelnu a samostatné WC. Druhé nadzemní podlaží nabízí byt 3+kk s koupelnou a samostatným WC. Suterén poskytuje technické zázemí spolu s relaxační zónou a vířivkou. Celková užitná plocha domu činí 270 m2 a stojí na pozemku o rozloze 938 m2 s prostornou zahradou.

Pozemek: 938,00 m^2
Užitná plocha: 230,00 m^2
Zastavěná plocha: 209,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: katastr
V-11463/2024-705

K1 Redukce pramene ceny - prodej 12/2024	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - srovnávací RD lepší tech. stav	0,75
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
13 500 000	230,00	58 696	0,75	**44 022**

Název: **Prodej rodinného domu 113 m2, pozemek 456 m2**
Lokalita: Hradská 506, 76001 Zlín
Popis: Jedná se o dvoupatrový dům se zastavěnou plochou 83 m2, který se nachází na ulici Hradská, poblíž městských lázní. Dům je možné využít jako celek, případně rozdělit na dvě samostatné bytové jednotky. V přízemí se nachází hlavní vstup, schodiště a bytová jednotka o dispozici 2+1 o celkové užitné ploše 60,6 m2. V patře se nachází bytová jednotka 1+1 o velikosti užitné plochy 52,7 m2. Dům je částečně podsklepený, v suterénu se nachází kotelna s plynovým kotlem pro ústřední vytápění a sušárna. Vnitřní části domu jsou částečně zrekonstruované, nové vnitřní vybavení, schodiště, kuchyňské linky s elektrickými varnými deskami, el.troubami, lednicemi, apod. Okna původní dřevěná. Kolem domu se nachází zahrada o výměře 373 m2 včetně prostorné plochy pro parkovací stání. Velkou výhodou je vynikající dostupnost do centra města.
Pozemek: 456,00 m^2
Užitná plocha: 113,00 m^2
Zastavěná plocha: 83,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: katastr
V-6361/2024-705

K1 Redukce pramene ceny - prodej 3/2024	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD větší užitná plocha	0,90
K3 Poloha - srovnávací RD atraktivnější lokalita	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - srovnávací RD leší tech. stav	0,75
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 800 000	113,00	77 876	0,61	**47 504**

Minimální jednotková porovnávací cena	36 774 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	42 767 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	47 504 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**42 767 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	223,95 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**9 577 670 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	**9 577 670 Kč**
Věcná hodnota	**10 076 523 Kč**
z toho hodnota pozemku	5 958 400 Kč

Obvyklá cena	**9 600 000 Kč**
slovy: Devět milionů šest set tisíc Kč	

Silné stránky

+ dobrý tech. stav
+ možnost rozšíření o obytné podkroví
+ centrální část obce

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto: „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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 věci a určí se porovnáním“. Pro stanovení obvyklé ceny (resp. mnohdy připodobňovanému pojmu tržní hodnoty), nemovitosti neexistuje žádný závazný předpis. Hodnota nemovitosti bude stanovena na základě dostupných metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění a nejlépe vystihují hodnotu (potažmo cenu) nemovitého majetku. Pro určení hodnoty (ceny) nemovitosti se zpravidla používají dále uvedené dílčí metody ocenění a analýzou jejich výsledků je pak obvykle stanoven návrh výsledné hodnoty nemovitosti.

Vzhledem ke zjištěným skutečnostem (technickému stavu domu, realitě trhu, umístění v lokalitě i porovnávací hodnotě) stanovuji cenu obvyklou současnou ve výši 9 600 000 Kč.

Zhotovitel posudku prohlašuje, že při zpracování ocenění je osobou nezávislou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, databáze systému VALUO cenová data z katastru nemovitostí a data z realitních kanceláří

B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy

D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určení ceny obvyklé nemovitosti pozemku p.č. 1154, p.č. 1157 součástí je rodinný dům čp. 16, p.č. 1158, p.č. 1159 - LV 2407 v obci Želechovice nad Dřevnicí.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na **9 600 000 Kč**.

Obvyklá cena	**9 600 000 Kč**
slovy: Devět milionů šest set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Správné použití z KN, správné výměry vlastního zaměření a výpočet započitatelné plochy dle ČBA, výběr vhodných vzorků realizovaných obchodů a jejich správné vyhodnocení.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 2407 ze dne 21.2.2025	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Znalecký posudek je podáván ve smyslu § 127a občanského soudního řádu, jako by se jednalo o posudek vyžádaný soudem. Znalecký ústav bere na vědomí povinnost oznámit skutečnost, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalecký ústav. Zástupce znaleckého ústavu prohlašuje, že si je vědom následků vědomě pravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Doložka znalce dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu: „Jako znalec jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku."

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 21.11.2019 č.j.Spr. 381/2018 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 017726 / 2025.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci znalce pod poř. č. 31 / 2025.

Ve Vsetíně 21.02.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 017726 / 2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 2407 ze dne 21.2.2025	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 2407 ze dne 21.2.2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.02.2025 10:35:02*

Okres: **CZ0724 Zlín** Obec: **500011 Želechovice nad Dřevnicí**

Kat.území: **795909 Želechovice nad Dřevnicí** List vlastnictví: **2407**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

[redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1154	**447**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
1157	**430**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Želechovice nad Dřevnicí, č.p. 16, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **1157**				
1158	**409**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
1159	**576**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  k zajištění pohledávky ve výši 430 000,- Kč
  Oprávnění pro
  MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720
  Povinnost k
  Parcela: 1154, Parcela: 1157, Parcela: 1158, Parcela: 1159
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.10.2013.**
  V-6119/2013-705
  Listina **Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby dosud z práva oprávněné ze dne 08.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 13:55:32. Zápis proveden dne 13.04.2021.**
  V-2427/2021-705
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  k zajištění pohledávky ve výši 3.700.000,- Kč
  Oprávnění pro
  MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720
  Povinnost k
  Parcela: 1154, Parcela: 1157, Parcela: 1158, Parcela: 1159
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2012.**
  V-8926/2012-705
  Listina **Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby dosud z práva oprávněné ze dne 08.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 13:55:32. Zápis proveden dne 13.04.2021.**
  V-2427/2021-705

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.02.2025 10:35:02*

Okres: **CZ0724 Zlín** Obec: **500011 Želechovice nad Dřevnicí**

Kat.území: **795909 Želechovice nad Dřevnicí** List vlastnictví: **2407**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 30.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2017 11:20:14. Zápis proveden dne 03.01.2018.**

V-13032/2017-705

Pro: [redacted] *RČ/IČO:* **710111/4196**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
1154	**65600**	**447**
1159	**62411**	**4**
	65600	**572**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

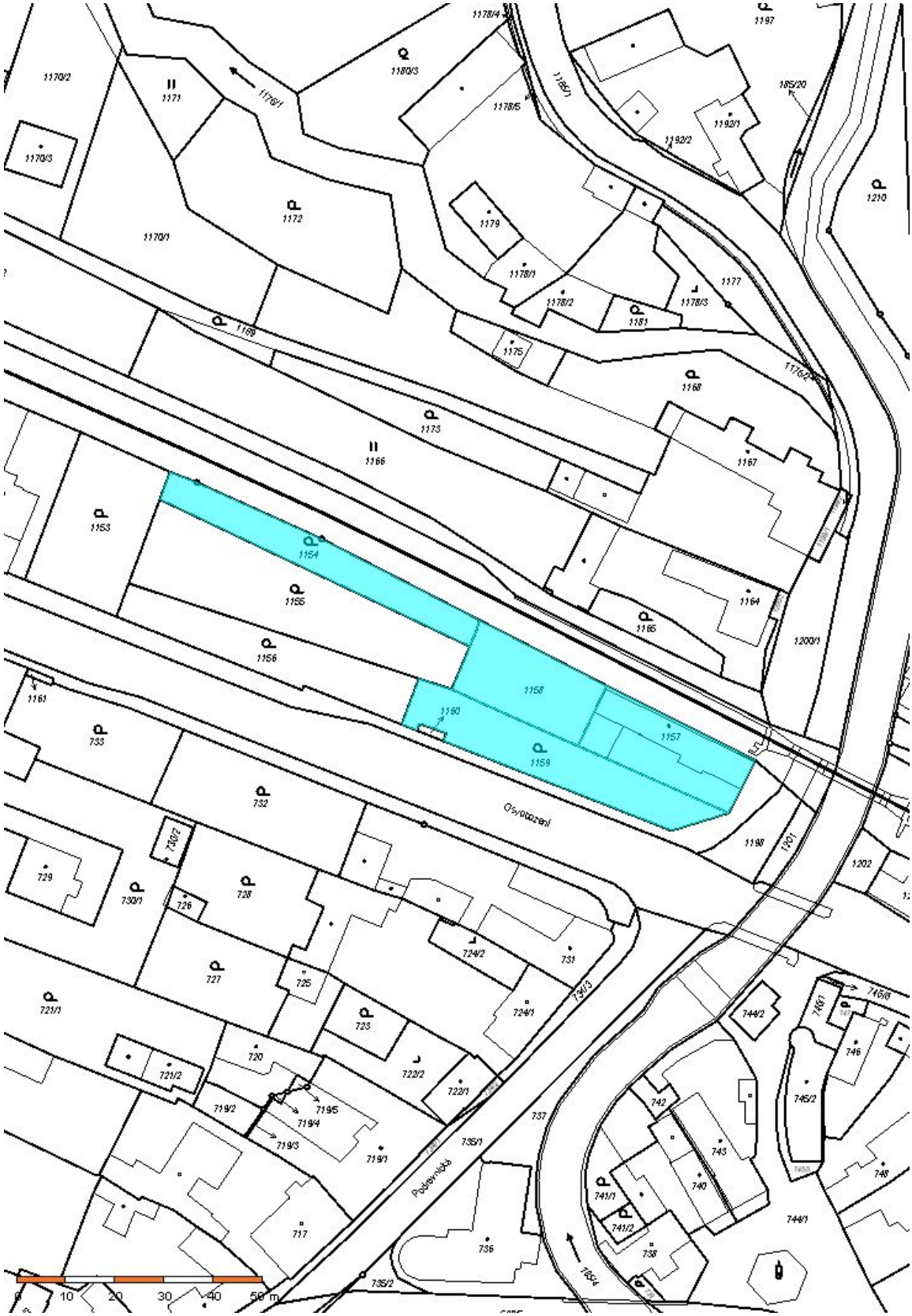
Vyhotoveno: 21.02.2025 10:42:02

Podpis, razítko:

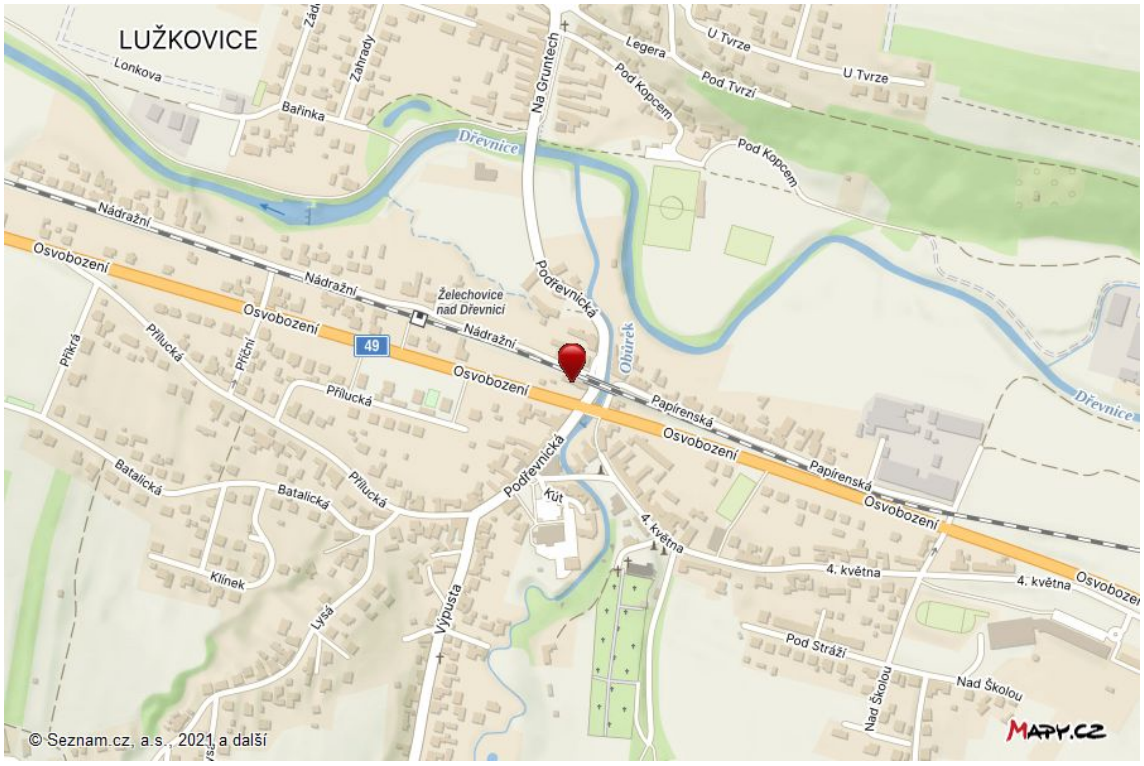
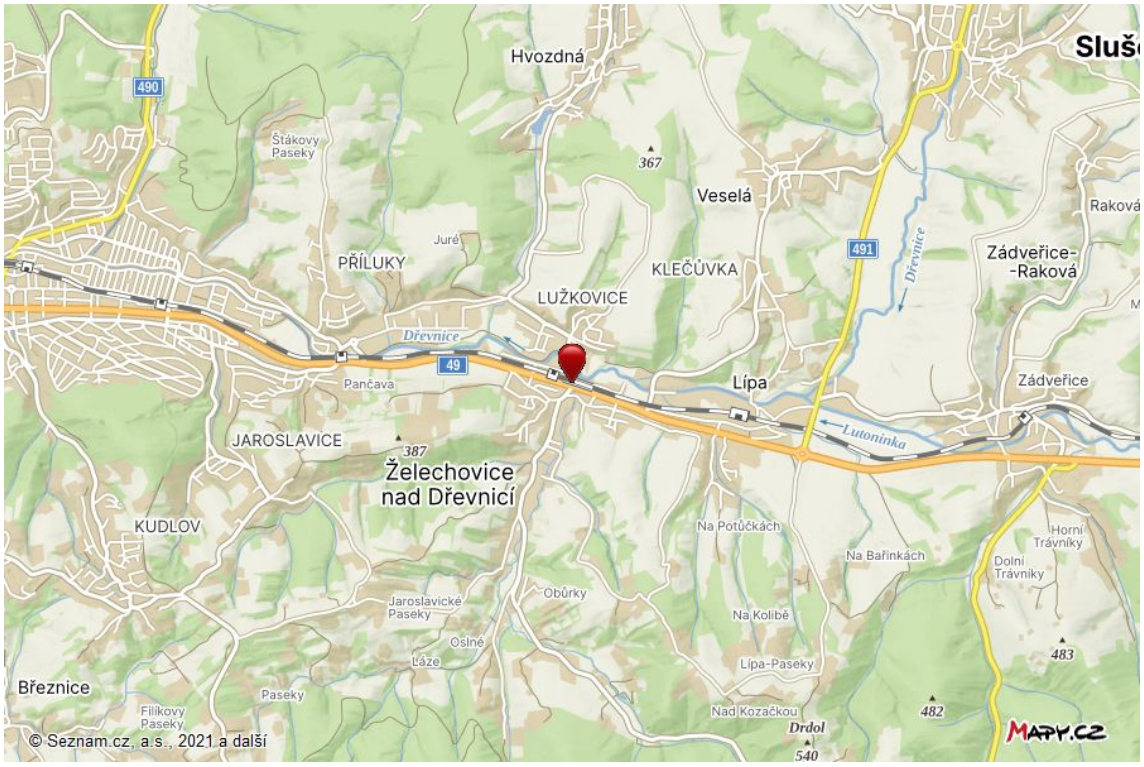
Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Kopie katastrální mapy ze dne 21.2.2025



Pozemky na LV 2407 v k.ú. č. 795909

Fotodokumentace

Mapa oblasti