

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 024765 / 2025

číslo posudku v evidenci znalce: 47 / 2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny pozemků p.č. 1162, p.č. 1166 - LV 817 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

IC: 75288290 DIČ:

Zadavatelé:

Obvyklá cena: pozemek p.č. 1162

322 608 Kč

Upraveno dle Liniového zákona č. 416/2009 Sb. § 3b odst. 1a) koef. x 8

2 580 864 Kč

Obvyklá cena: pozemek p.č. 1166

432 432 Kč

slovy: Čtyři sta třicet dva tisíc čtyři sta třicet dva Kč

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 31.01.2025

Vyhotoveno: Ve Vsetíně 19.03.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

1) Určit obvyklou cenu nemovitých věcí: pozemků p.č. 1162, p.č. 1166 - LV 817 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. Červenky.

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 817
- kopie katastrální mapy pořízená z nahlížení 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 prodejkách 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 tísní. 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 m³, užitný prostor objektu v m², 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 пониžují 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. Nejpresnějšího 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: Želechovice nad Dřevnicí, 760 01 Želechovice nad Dřevnicí

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník na LV 817:

	podíl
Červenka Pavel, Nádražní 18, 76311 Želechovice nad Dřevnicí	3/4
Červenková Jana, č. p. 38, 76311 Lípa	1/4

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.

Oceňované pozemky jsou situované v širší centrální části obce v zástavbě RD na ulici Nádražní.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1200/1	Obec Želechovice nad Dřevnicí, 4. května 68, 76311 Želechovice nad Dřevnicí
1129	Česká republika, Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Pozemky p.č. 1162 a p.č. 1166 jsou vedeny jako orná půda, trvalý travní porost a nachází se v širší centrální části obce v zástavbě RD na ulici Nádražní.

Dle územního plánu jsou oceňované pozemky situovány v plochách pro silniční dopravu a jako plochy sídelní zeleně. **Dle místního šetření jsou pozemky využívány jako zemědělská půda.**

Ocenění bude vycházet dle uskutečněných prodejů, tj. cenou obvyklou.

Podle znění liniového zákona č. 416/2009 § 3b odst. 2 je nutno pozemky ocenit dle skutečného stavu. Proto pozemky oceněny cenou obvyklou.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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 I - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
Komentář:	
- věcné břemeno chůze a jízdy oprávnění pro p.č. 1149, p.č. 1150, p.č. 1170/2, p.č. 1170/3, povinnost k p.č. 1162 - viz. oddíl C na LV 817 - LV v příloze	

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.2. Obsah

pozemek p.č. 1162

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 1162

pozemek p.č. 1166

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 1166

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 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění


pozemek p.č. 1162

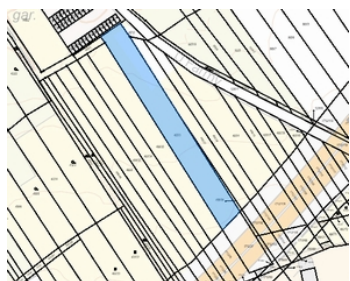
1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 1162

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pozemku - 7664 m², p.č.: 165/4			
Lokalita:	Přiluky u Zlína, okr. Zlín			
Popis:	Prodej pozemku v Přilukách u Zlína. Pozemek o celkové výměře 7664 m ² . Pozemek veden jako orná půda. V územním plánu - plochy smíšené nezastavěného území. Prodej proběhl v roce 6/2024, vklad V-4841/2024-705.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodej 6/2024		1,00		
velikost pozemku - srovnávací pozemek velká výměra		1,20		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. - oceň. pozemky využívané jako sad u RD1,15		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
807 000	7 664	105,30	1,38	145,31

Název:	Prodej pozemku - 1465 m², p.č.: 455/3			
Lokalita:	Kvítkovice u Otrokovíc, okr. Zlín			
Popis:	Prodej pozemku v Otrokovících, k.ú. Kvítkovice u Otrokovíc. Pozemek o celkové výměře 2953 m ² - prodej podílu. Pozemek veden jako orná půda. V územním plánu - plochy zemědělské. Prodej proběhl v roce 1/2023, vklad V-1425/2023-705.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodej 1/2023		1,10		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. - oceň. pozemky využívané jako sad u RD1,15		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
307 650	1 465	210,00	1,27	266,70

Název: Prodej pozemku - 601 m2, p.č.: 1100/2

Lokalita: Příluky u Zlína, okr. Zlín

Popis: Prodej pozemku ve Zlíně, k.ú. Příluky u Zlína. Pozemek o celkové výměře 601 m². Pozemek veden jako zahrada. V územním plánu - plochy zemědělské. Prodej proběhl v roce 4/2023, vklad V-3619/2023-705.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodej 4/2023	1,10
velikost pozemku - srovnávací pozem. menší výměra	0,95
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]
300 000	601	499,17	1,05	524,13

Minimální jednotková porovnávací cena	145,31 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	312,05 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	524,13 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1162	1 034	312,00		322 608
Celková výměra pozemků		1 034	Hodnota pozemků celkem		322 608

pozemek p.č. 1166

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 1166

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

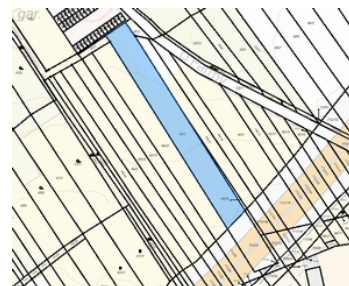
Název:	Prodej pozemku - 7664 m2, p.č.: 165/4			
Lokalita:	Přiluky u Zlína, okr. Zlín			
Popis:	Prodej pozemku v Přilukách u Zlína. Pozemek o celkové výměře 7664 m ² . Pozemek veden jako orná půda. V územním plánu - plochy smíšené nezastavěného území. Prodej proběhl v roce 6/2024, vklad V-4841/2024-705.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodej 6/2024	1,00			
velikost pozemku - srovnávací pozemek velká výměra	1,20			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. - oceň. pozemky využívané jako sad u RD1,15				
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
807 000	7 664	105,30	1,38	145,31




Název:	Prodej pozemku - 1465 m2, p.č.: 455/3			
Lokalita:	Kvítkovice u Otrokovic, okr. Zlín			
Popis:	Prodej pozemku v Otrokovicích, k.ú. Kvítkovice u Otrokovic. Pozemek o celkové výměře 2953 m ² - prodej podílu. Pozemek veden jako orná půda. V územním plánu - plochy zemědělské. Prodej proběhl v roce 1/2023, vklad V-1425/2023-705.			

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodej 1/2023	1,10
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - oceň. pozemky využívané jako sad u RD1,15	
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
307 650	1 465	210,00	1,27	266,70

Název:	Prodej pozemku - 601 m2, p.č.: 1100/2			
Lokalita:	Přiluky u Zlína, okr. Zlín			
Popis:	Prodej pozemku ve Zlíně, k.ú. Přiluky u Zlína. Pozemek o celkové výměře 601 m ² . Pozemek veden jako zahrada. V územním plánu - plochy zemědělské. Prodej proběhl v roce 4/2023, vklad V-3619/2023-705.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodej 4/2023			1,10	
velikost pozemku - srovnávací pozem. menší výměra			0,95	
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/m²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
300 000	601	499,17	1,05	524,13

Minimální jednotková porovnávací cena	145,31 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	312,05 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	524,13 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	1166	1 386	312,00		432 432
Celková výměra pozemků		1 386	Hodnota pozemků celkem		432 432

4.3. Výsledky analýzy dat

pozemek p.č. 1162

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 1162

322 608,- Kč

pozemek p.č. 1162	
Obvyklá cena	322 608 Kč
Upraveno dle Liniového zákona č. 416/2009 Sb. § 3b odst. 1a) koef. x 8	
	2 580 864 Kč
slovy: Dva miliony pět set osmdesát tisíc osm set šedesát čtyři Kč	

pozemek p.č. 1166

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 1166

432 432,- Kč

pozemek p.č. 1166	
Obvyklá cena	432 432 Kč
slovy: Čtyři sta třicet dva tisíc čtyři sta třicet dva Kč	

Hodnota pozemku	755 040 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena	755 040 Kč
slovy: Sedm set padesát pět tisíc čtyřicet Kč	

Silné stránky

+ 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 (realitě trhu, umístění v lokalitě i porovnávací hodnotě) stanovuji cenu obvyklou současnou ve výši 755 040 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 pozemků p.č. 1162, p.č. 1166 - LV 817 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 **755 040 Kč**.

Obvyklá cena

755 040 Kč

slovy: Sedm set padesát pět tisíc čtyřicet 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 817 ze dne 19.3.2025	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Územní plán - Želechovice nad Dřevnicí	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 024765 / 2025.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci znalce pod poř. č. 47 / 2025.

Ve Vsetíně 19.03.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 024765 / 2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 817 ze dne 19.3.2025	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Územní plán - Želechovice nad Dřevnicí	1

LV 817

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 19.03.2025 08:35:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 500011 Želechovice nad Dřevnicí
Kat.území: 795909 Želechovice nad Dřevnicí List vlastnictví: 817

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
		3/4
		1/4

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1162	1034	orná půda		zemědělský půdní fond
1166	1386	trvalý travní porost		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

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 1149, Parcela: 1150, Parcela: 1170/2, Parcela: 1170/3

Povinnost k

Parcela: 1162

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.07.2013.

V-4215/2013-705

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

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1472/1995 ze dne 16.10.1996, právní moc dne 12.11.1996.

POLVZ:324/1996

Z-12200324/1996-705

Pro:

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 919/2000 ze dne 9.8.2000, právní moc dne 6.9.2000.

POLVZ:237/2000

Z-12200237/2000-705

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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 19.03.2025 08:35:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 500011 Želechovice nad
Dřevnicí

Kat.území: 795909 Želechovice nad Dřevnicí List vlastnictví: 817

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1162	65600	1034
1166	65600	1386

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

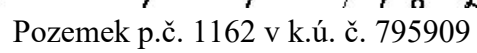
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 19.03.2025 08:46:38

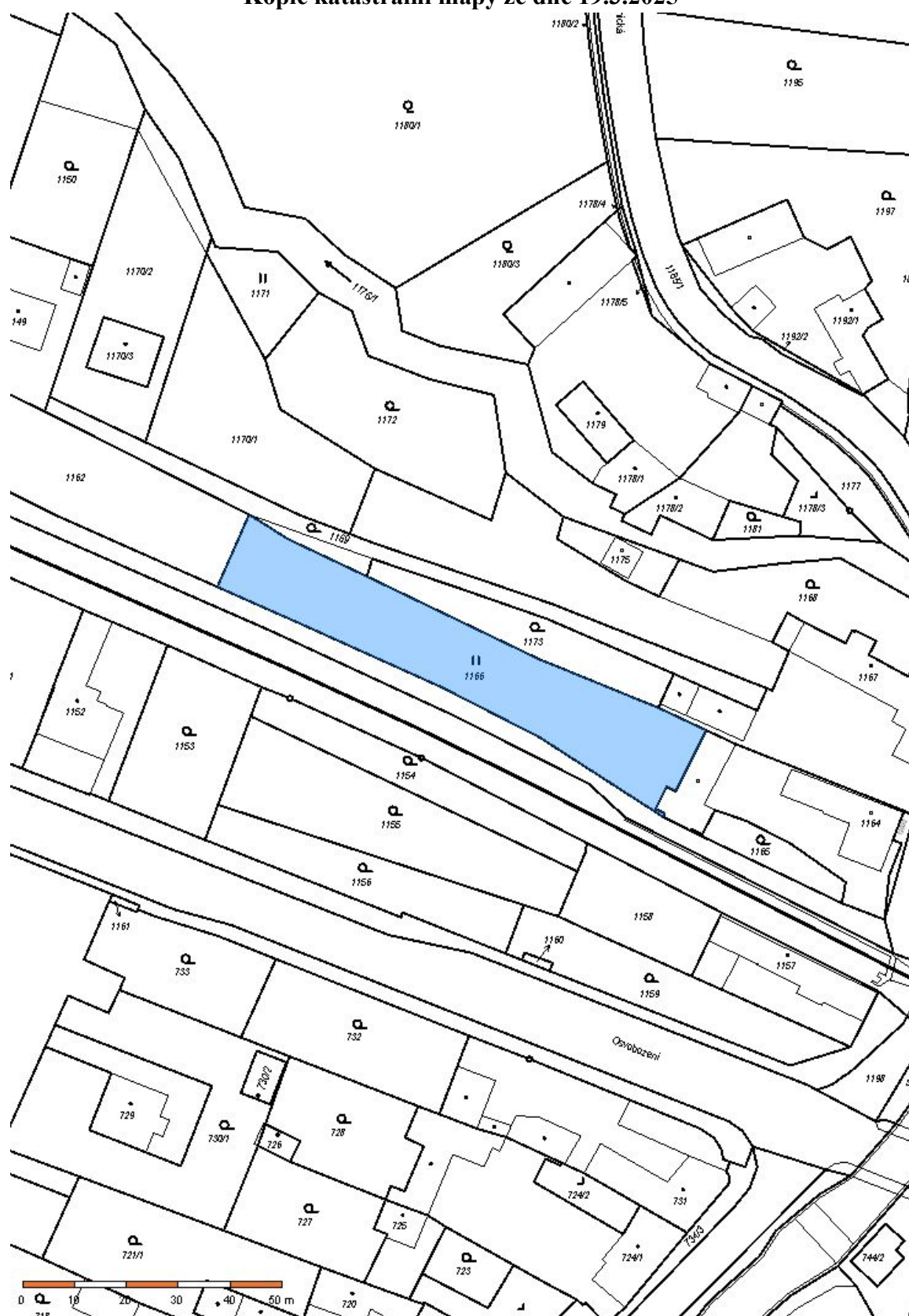
Podpis, razítko:

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 19.3.2025



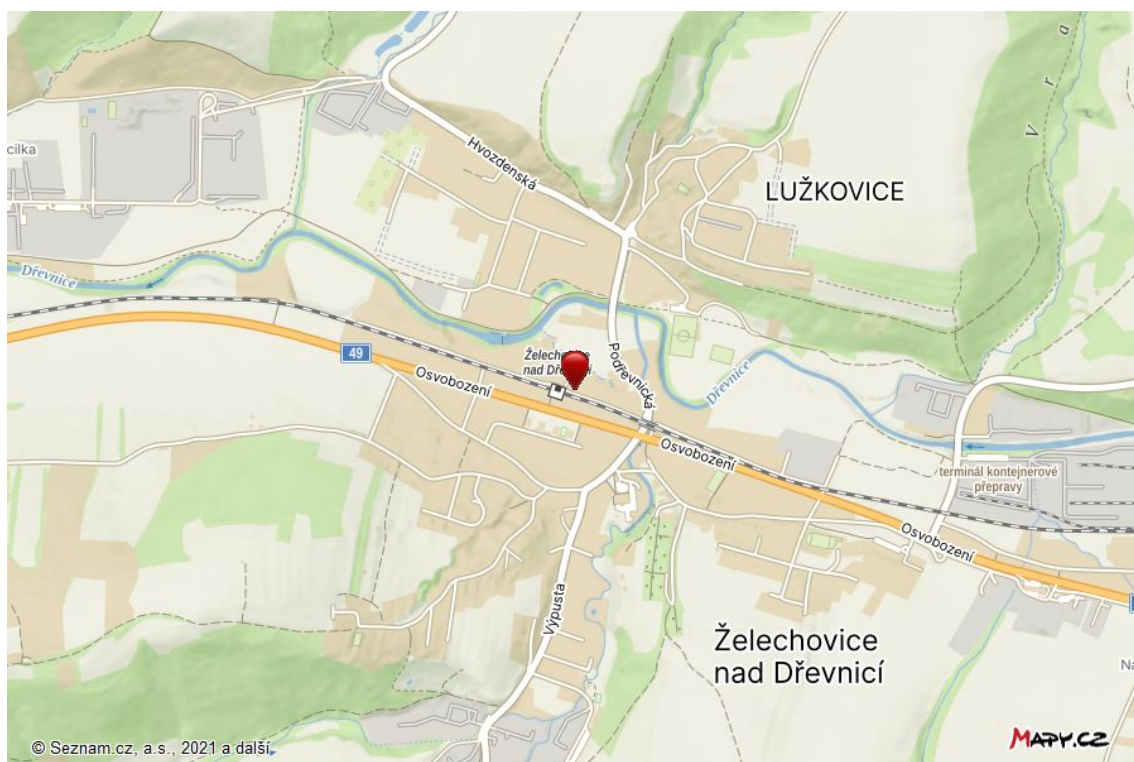
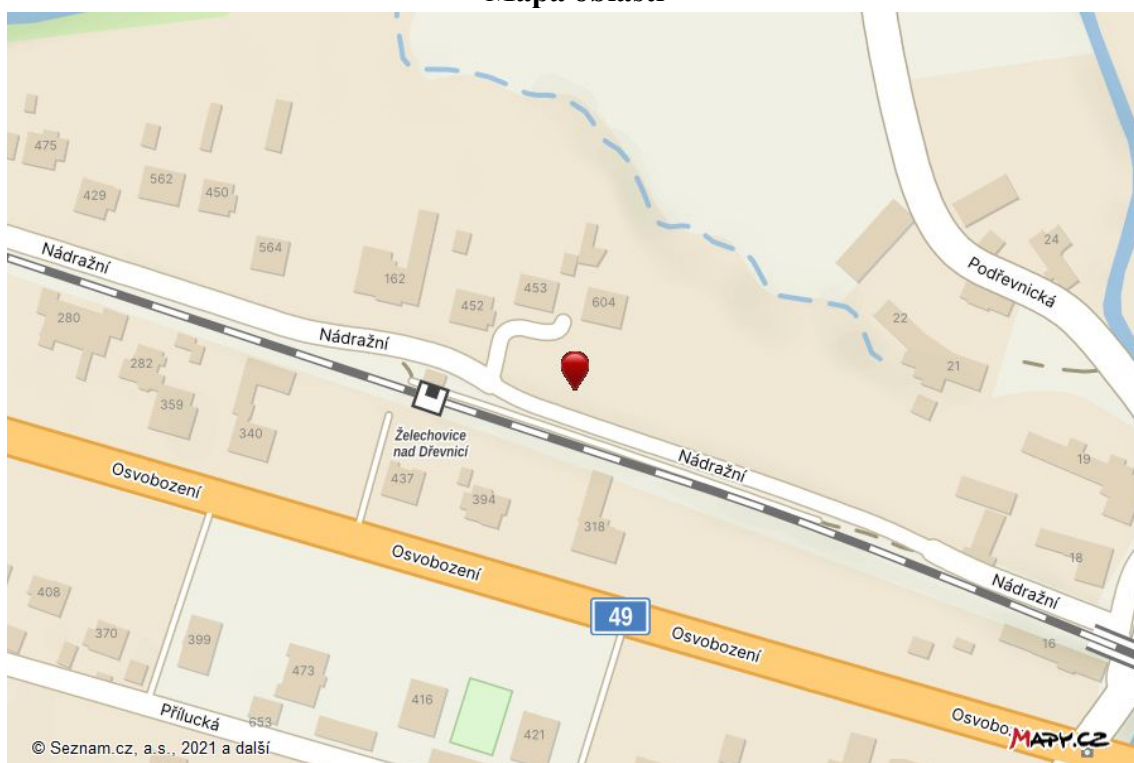
Pozemek p.č. 1166 v k.ú. č. 795909

Fotodokumentace

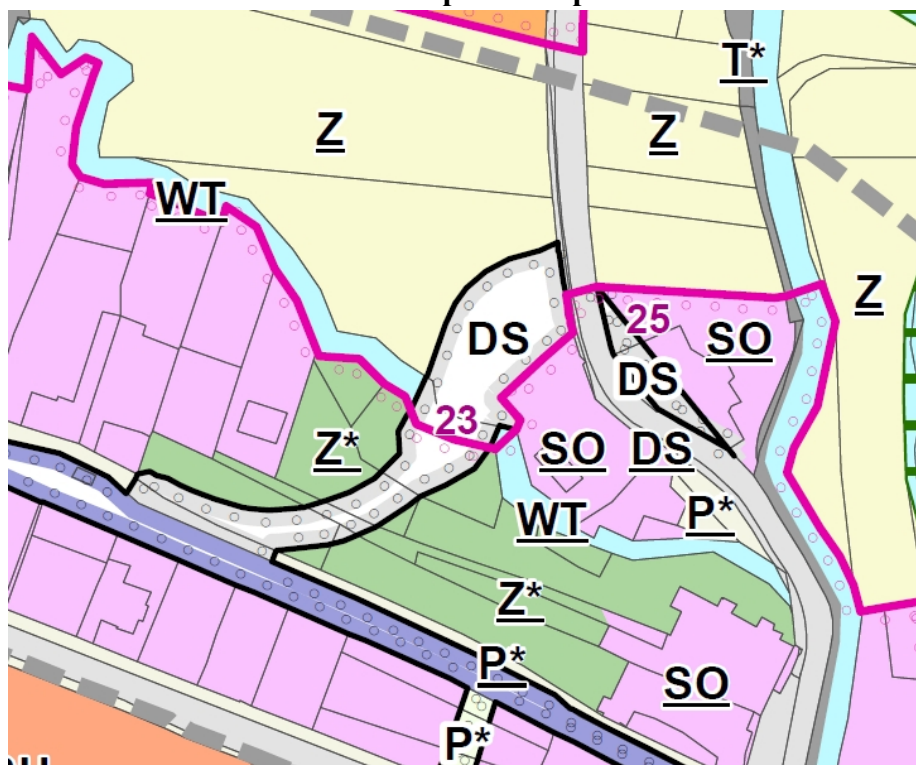




Mapa oblasti



Územní plán - mapa



Územní plán - legenda

<u>P*</u>	P*		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
<u>Z*</u>	Z*		PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ
<u>SO</u>			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
<u>SO.1</u>			PLOCHY SMÍŠENÉ V CENTRÁLNÍ ZÓNĚ
<u>SO.3</u>	SO.3		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ
<u>DS</u>	DS	DS	PLOCHY PRO SILNIČNÍ DOPRAVU
	DZ		PLOCHY PRO DRÁŽNÍ DOPRAVU
<u>T*</u>	T*		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
<u>V</u>	V		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
<u>WT</u>	WT	WT	VODNÍ PLOCHY A TOKY