

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23001

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Areál Slušovice pro exekuční řízení č.j. 167 EX 57/21.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10, JUDr. Igor Ivanko, soudní exekutor
Adresa:	Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

OBVYKLÁ CENA

4 716 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.7.2022

Vyhotoveno: V Praze 28.7.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 1493/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 587 Slušovice, způsob využití: výroba, která stojí na pozemcích parc. č. 1493/7, parc. č. 1493/9 (LV 323), parc. č. 1493/11 (LV 323) a parc. č. 1493/18 (LV 265), pozemků parc. č. 1493/10 (ostatní plocha), parc. č. 1493/12 (ostatní plocha), parc. č. 1493/15 (ostatní plocha), parc. č. 1493/19 (ostatní plocha), parc. č. 1493/20 (ostatní plocha), parc. č. 1493/21 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 1493/22 (zastavěná plocha a nádvoří), na které stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: obč. vybavenost (bez LV), stavby č.p. 586 Slušovice, způsob využití: výroba, která stojí na pozemku parc. č. 1493/6 (LV 100) a stavby č.p. 685 Slušovice, způsob využití: výroba, která stojí na pozemku parc. č. 1490/6 (LV 60000), vše v kat. území Slušovice, obec Slušovice, část obce Slušovice, okres Zlín, zapsáno na LV 1129.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30.6.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Igora Ivanka o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 3.5.2022 pod č.j. 167 EX 57/21-95.
- katastr nemovitostí,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 30.6.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informac z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází:
 - databáze katastru nemovitostí,
 - interní databáze,
 - databáze společnosti Valuo Technologies s. r. o.,
 - data z České spořitelny a.s.,
 - data z Hypoteční banky a.s.,
 - databáze realitních společností.
- územní plán.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí nebo z databází na nich navazující. Jedná se o realizované prodeje, tyto údaje jsou unikátní a lze je považovat za věrohodné. Dále jsou zjišťovány informace přímo od účastníků při místní šetření, sdělená data považujeme za věrohodná i přes skutečnost, že údaje sdělené ústně např. povinným můžou být zkreslené.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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 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 jednájí 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 jmcnovité 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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodeji), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak ve smyslu se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně

neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*„

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při sběru dat se nadefinují kritéria s ohledem na specifický předmět oceňování. Podle, kterých je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volná dle specifika oceňované věci. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávána v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Slušovice, k.ú. Slušovice
Adresa nemovité věci: Dostihová 587, 763 15 Slušovice

Místopis

Město Slušovice se nachází ve Zlínském kraji, cca 11 km severovýchodně od města Zlín a cca 28 km jihozápadně od města Vsetín. Městem protéká řeka Dřevnice. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská a základní škola. Ve městě se dále nachází pošta, knihovna, kulturní středisko a lékárna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní zastavěné části města Slušovice v ulici Dostihová č.p. 587.

Zastávka autobusu „Slušovice, výpočetní středisko“ se nachází cca 330 m od oceňované nemovité věci.

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
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: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 1502/6 Nedbálek Karel doc. JUDr. Ing. PhD., MBA, Vývoz 363, 76001 Zlín
parc. č. 1502/1 Nedbálek Karel doc. JUDr. Ing. PhD., MBA, Vývoz 363, 76001 Zlín

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o oplocený areál pro výrobu a skladování se třemi stavbami s č.p. 587, 586 a 685. Budovy jsou pravděpodobně založeny na základových pascích. Konstrukce budov je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Fasáda budov není zateplená. Stavby nejsou podsklepené. Střecha budov je plochá. Oplocení areálu je drátěné. Budovy jsou určeny ke kompletní rekonstrukci a modernizaci. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemcích parc. č. 1493/7, parc. č. 1493/9 (LV 323), parc. č. 1493/11 (I.V 323) a parc. č. 1493/18 (LV 265) stojí stavba č.p. 587. Pozemek parc. č. 1493/7 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 2 204 m². Ostatní pozemky jsou zapsány na jiných I.V a nejsou předmětem ocenění. Pozemky parc. č. 1493/10 (ostatní plocha), parc. č. 1493/12 (ostatní plocha), parc. č. 1493/15 (ostatní plocha) navazují na pozemky pod stavbou č.p. 587. Pozemek parc. č. 1493/19 (ostatní plocha) navazuje na stavební pozemek parc. č. 1493/22 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e. Pozemky jsou od výše zmíněných pozemků odděleny pozemkem parc. č. 1493/1 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka. Na pozemku parc. č. 1493/6 stojí stavba č.p. 586. Pozemek je na jiném LV a není předmětem ocenění. Na pozemku parc. č. 1490/6 stojí stavba č.p. 685. Pozemek je na jiném LV a není předmětem ocenění. Pozemek parc. č. 1493/20 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 18 m². Pozemek parc. č. 1493/21 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 57 m². Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a porosty. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, oplocené a neudržované. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy občanského vybavení. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 1502/6 a parc. č. 1502/1 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka (způsob využití: ostatní komunikace).

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 30.6.2022 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Komentář:

Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 1502/6 a parc. č. 1502/1 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka (způsob využití: ostatní komunikace).

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce

Ostatní rizika:

- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
 - ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Areál č.p. 587 Slušovice

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: komerční areál
- stavbě technický stav: zanedbaný

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál č.p. 587 Slušovice

Oceňovaná nemovitá věc

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.


Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Areál Hulín		
Lokalita:	Antonína Dvořáka 509		
Popis:	Jedná se o komerční objekt v okrajové části města Hulína. Součástí objektu je nádvoří se dvěma budovami, využívanými pro výrobu a skladování.		
Pozemek:	2 149,00 m ²		
Použité koeficienty:			 Zdroj: realizovaný prodej z 5/2021
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,10	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,05	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,20	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
4 900 000 Kč	1,39	6 811 000 Kč	

Název:	Areál Halenkov		
Lokalita:	parc. č. 1388		
Popis:	Jedná se o budovu skladu včetně přilehlých pozemků, jichž můžete využít ke skladovacím účelům. K dispozici je přípojka elektřiny a pitné vody. Příjezd k nemovitostem je zajištěn po zpevněné komunikaci a nachází se přímo u sjezdu do areálu ze silnice II. třídy č. 487 (Vsetín - Velké Karlovice). Prostor kolem objektů je dálkově monitorován. Budova byla kolaudována jako sklad barev a v současné době je využívána jako sklad dřevařských výrobků, možnost rekonstrukce k výrobním účelům. Budova je přístupná bezbariérově a z druhé strany rampa pro možné vyložení z kamionu.		
Pozemek:	1 440,00 m ²		
Použité koeficienty:			 Zdroj: realizovaný prodej z 6/2022
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,10	
K3 Poloha		1,05	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,05	

K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,20	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 200 000 Kč	1,46	6 132 000 Kč

Název:	Areál Slavče	
Lokalita:	č.p. 22	
Popis:	Jedná se o výrobní a skladovací areál v obci Slavče u Trhových Svinů. Jde o o tři haly o výměře 5 638 m ² . Nachází se na pozemku o výměře 10 678 m ² . Jsou propojeny spojovací chodbou, kde je sociální zázemí. Jsou přístupné z obou stran a průjezdné nákladním vozidlem. V okolí objektu jsou zpevněné manipulační plochy/asfalt, beton/ Je zde příjezdová asfaltová cesta. Původně měl být areál využit na živočišnou výrobu, což se nikdy neuskutčilo. Byla zde truhlářská výroba a výroba oken. Možné využití je skladování, archiv, živočišná výroba, truhlářská výroba, nebo jakýkoliv druh výroby. Areál se nachází v klidné lokalitě asi 1 km od obce Slavče, je možná i hlučnější výroba.	
Pozemek:	10 678,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,80	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 900 000 Kč	0,84	4 956 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 6/2022

Název:	Areál Vacov - Vlkonice	
Lokalita:	č.p. 105	
Popis:	Jedná se o průmyslový areál v obci Vacov - Vlkonice. Pozemky o celkové ploše 7 165 m ² z nichž je 1 852 m ² zastavěno (5 pavilonů - výrobně montážní prostory, administrativní, sociální zařízení). Na střeše jednoho pavilonu je instalována fotovoltaická elektrárna (30 kW/hod) s dodávkami do sítě. Původní stavba dětské školky z 80. let sloužila v 90. letech jako montážní podnik na elektrozařízení (televize). Objekt napojen na rozvod elektřiny s vlastní trafostanicí, zaveden obecní vodovod a kanalizace. Vytápění donedávna dálkové (dodávka tepla centrální kotelnou obce Vacov), ale nyní již není objekt napojen. Ohřev TUV elektrickými bojlermi. Celý areál je velmi dobře přístupný a je zahrnut v územním plánu pod lehký průmysl, přičemž případná změna není vyloučena.	
Pozemek:	7 165,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,98
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
8/2021

Cena
6 500 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,83

Upravená cena
5 395 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 956 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 823 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 811 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena			5 823 500 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			5 823 500
riziko povodně	* 0,90	-	5 241 150,00
riziko přístupu a pozemků na cizích I.V	* 0,90	=	4 717 035,00
Výsledná porovnávací hodnota			4 717 035 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Arcál č.p. 587 Slušovice

4 717 035,- Kč

Porovnávací hodnota	4 717 035 Kč
----------------------------	---------------------

Slabé stránky

- budovy k rekonstrukci
- část staveb na cizích pozemcích
- záplavové území

Obvyklá cena

4 716 000 Kč

slovy: Čtyřimilionysedmsetšestnácttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

4 716 000 Kč

slovy: Čtyřmilionysedmsetšestnácttisíc Kč

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 1493/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 587 Slušovice, způsob využití: výroba, která stojí na pozemcích parc. č. 1493/7, parc. č. 1493/9 (LV 323), parc. č. 1493/11 (LV 323) a parc. č. 1493/18 (LV 265), pozemků parc. č. 1493/10 (ostatní plocha), parc. č. 1493/12 (ostatní plocha), parc. č. 1493/15 (ostatní plocha), parc. č. 1493/19 (ostatní plocha), parc. č. 1493/20 (ostatní plocha), parc. č. 1493/21 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 1493/22 (zastavěná plocha a nádvoří), na které stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: obč. vybavenost (bez LV), stavby č.p. 586 Slušovice, způsob využití: výroba, která stojí na pozemku parc. č. 1493/6 (LV 100) a stavby č.p. 685 Slušovice, způsob využití: výroba, která stojí na pozemku parc. č. 1490/6 (LV 60000), vše v kat. území Slušovice, obec Slušovice, část obce Slušovice, okres Zlín, zapsáno na LV 1129.

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýzy stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.716.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 1493/7 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 587 Slušovice, způsob využití: výroba, která stojí na pozemcích parc. č. 1493/7, parc. č. 1493/9 (LV 323), parc. č. 1493/11 (LV 323) a parc. č. 1493/18 (LV 265), pozemků parc. č. 1493/10 (ostatní plocha), parc. č. 1493/12 (ostatní plocha), parc. č. 1493/15 (ostatní plocha), parc. č. 1493/19 (ostatní plocha), parc. č. 1493/20 (ostatní plocha), parc. č. 1493/21 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 1493/22 (zastavěná plocha a nádvoří), na které stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: obč. vybavenost (bez LV), stavby č.p. 586 Slušovice, způsob využití: výroba, která stojí na pozemku parc. č. 1493/6 (LV 100) a stavby č.p. 685 Slušovice, způsob využití: výroba, která stojí na pozemku parc. č. 1490/6 (LV 60000), vše v kat. území Slušovice, obec Slušovice, část obce Slušovice, okres Zlín, zapsáno na LV 1129.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, vedlejší stavba.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.716.000,- Kč**.

IV. Známa věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1129	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2
Snímek ortofotomapy	1

Konzultant a důvod jeho příbrání

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem ZP-23001 evidence posudků.

V Praze 28.7.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město





SLUŠOVICE

Dostihová 587, 763 15 Slušovice

Blatná

Holice
353

Letiště Slušovice
(LXSLSU)

Geheřova

Sedová

Paříky

U Trnky

Společný
příjazd

Dostihová

Dostihová

Dostihová

Dostihová

Dostihová

Dostihová

Dostihová

Pod jezelem

U Hvězd

Václavův

Na Hvoz

Roná

Na Hvoz

Zachoval

Na Hvoz

Na Hvoz

Na Hvoz

Na Hvoz

Na Hvoz

Na Hvoz

Na Hvoz

Na Hvoz

Na Hvoz

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

Na Sádce

491

13

13

151

152

109

108

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131



