

ZNALECKÝ POSUDEK Č.: 078/2021

Stanovení hodnoty nemovitého majetku v katastrálním území Vlčnov

pro potřeby jednání insolvenčního správce s bankovní institucí

Znalecký posudek je vypracován pro obor a odvětví, specializace: Ekonomika, ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

POČET STRAN

DATUM VYPRACOVÁNÍ:

DATUM ZADÁNÍ:

LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ:

1. CELKOVÝ POČET VYHOTOVENÍ 3
24 stran včetně úvodní strany a 13 stran
příloh

17. 6. 2021

20. 5. 2021

18. 6. 2021

Ing. Petr Turczer
Ing. Ivana Krečová

Zadavatel
Tampko Partners s.r.o.
sídlo: Rinská 1676/25, Vinohrady, 130 00 Praha 3
IČ: 016 96 282
obchodní rejstřík: A 16723 veden u Městského soudu v Praze

Vypracoval znalecký krmudál
Grant Thornton Appraisal Services s.r.o.
sídlo: Pormanova 1763/11a, Nusle, 140 00 Praha 4
IČ: 276 89 582
obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B, Vložka 23987
zapsána na základě rozhodnutí předsedy správního úřadu České republiky č.
234/2016-ODS-ZN/5 ve znění rozhodnutí č. 17370/12-ODS-SZN/17 od předsedy
oddělu veřejného usazení kvantitativních pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika
Ekologie, Právní vztahy k pozemkům, Elektrotechnika a Kybernetika

STRANA 1 / 24

O GRANT THORNTON

Grant Thornton v mezinárodním prostředí

Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností s více než 56 000 profesionálů, kteří působí ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli využít jejich růstový potenciál.

Už více než 100 let pomáháme našim klientům realizovat jejich strategické cíle. Ať už chcete financovat růst své firmy, řídit rizika a splňovat příslušné regulace, optimalizovat procesy nebo zvýšit hodnotu společnosti pro její stakeholdery, můžeme Vám pomoci.

Uvažujeme v globálním měřítku a zároveň máme znalosti o místním trhu. To znamená, že jsme všude, kde jste Vy, a také tam, kde chcete být.

Grant Thornton v České republice

Grant Thornton si za poslední dvě desetiletí vybudoval na českém trhu silnou pozici v oblasti daňového, transakčního a manažerského poradenství, auditu, oceňování včetně znaleckých služeb, účetnictví a mzdového účetnictví. Skupina v České republice v roce 2020 významně posílila a zařadila se mezi největší poradenské skupiny na trhu. Roční obrát holdingu Grant Thornton Czech Republic v současnosti dosahuje 750 milionů Kč, v kancelářích v Praze, Brně a Ostravě pracuje více než 400 profesionálů. Grant Thornton poskytuje v ČR své služby více než 1 000 klientům z privátní i veřejné sféry, mezi něž patří i polovina Czech TOP 100 firem a mnoho firem mezinárodních.



750 mil. Kč
Roční obrát 2019



22
partnerů



400+
zaměstnanců



3 kanceláře
Praha • Brno • Ostrava



SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

17. 6. 2021

Tomko a partneři, v.o.s.

Řípská 1676/25

130 00 Praha 3

(dále také „Zadavatel“)

Znalecký posudek byl zpracován pro účel jednání insolvenčního správce s bankovní institucí

Vážený,

na základě Vaší objednávky naše společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, člen skupiny Grant Thornton International Ltd., zpracovala znalecký posudek na stanovení hodnoty nemovitých věcí ve vlastnictví SJM Alagia Alessandro a Marchi Jana nacházející v obci 592820 Vlčnov v katastrálním území 783897 Vlčnov na listu vlastnictví číslo 1918 k datu ocenění 2. 6. 2021. Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty předmětného nemovitého majetku pro účely jednání insolvenčního správce s bankovní institucí.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu 2. 6. 2021 a nelze jej použít za jiným účelem.

Závěry provedeného ocenění jsou prezentovány v tomto znaleckém posudku včetně popisu zvolených metod a postupů, přičemž jsou rovněž uvedeny faktory, které byly vzaty v úvahu pro naše závěrečné vyjádření. Znalecký posudek dále obsahuje podmínky zadání, seznam použitých podkladů, informace o rozsahu prováděných šetření a současně předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu Předmětu ocenění (matematicky zaokrouhleno na jednotky Kč) ve výši 264 727,00 Kč.

S pozdravem,



Grant Thornton Appraisal services a.s.

OBSAH

1	ZADÁNÍ	5	5	ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	17
1.1	ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ ZADAVATELEM ZNALECKÉHO POSUDKU	5	5.1	VÝCHODISKO	17
1.1.1	Předmět ocenění	5	5.2	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM	17
1.1.2	Datum ocenění	5	5.2.1	Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTCs	17
1.2	ÚČEL POUŽITÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5	5.2.2	Stanovení standardní jednotkové ceny – SJTC	20
1.3	SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM	5	5.2.3	Stanovení jednotkové tržní ceny Nemovitostí Vlčnov	20
1.4	ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	5	5.2.4	Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem	20
1.5	STANDARD HODNOTY	6	6	SHRNUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ	21
1.6	VÝČET PODKLADŮ	7	6.1	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	21
1.6.1	Postup při výběru zdrojů dat	7	6.2	KONTROLA POSTUPU ZNALCE	21
1.6.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	7	7	ZÁVĚR	22
1.6.3	Ověření věrohodnosti zdroje dat	8	8	SEZNAM PŘÍLOH	23
1.7	SEZNAM ZKRATEK	8	9	POSLEDNÍ STRANA	24
2	METODOLOGIE	10			
2.1	ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ	10			
2.2	OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ	10			
2.3	PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	10			
3	POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	12			
3.1	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ / INSPEKCE NEMOVITOSTÍ VLČNOV	12			
3.2	POLOHA A POPIS NEMOVITOSTÍ VLČNOV	12			
3.2.1	Popis Nemovitostí Vlčnov	13			
3.3	VĚCNÁ PRÁVA A POZNÁMKY EVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	14			
4	VOLBA METOD OCENĚNÍ	15			
4.1	POSTUP STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ KONKRÉTNÍMI METODAMI	15			
4.1.1	Postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen	15			

1 ZADÁNÍ

1.1 Odborná otázka zadaná Zadavatelem znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (uvedená vyhláška dále také jako „VoVZČ“), zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), je úkolem tohoto znaleckého posudku ocenění níže definovaného předmětu ocenění.

1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovitě věci evidované v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1918, katastrální území 783897 Vlčnov, obec 592820 Vlčnov, včetně součástí a příslušenství:

- i) pozemek p. č. 3960/22, výměra: 10 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace (dále také „Pozemek 3960/22“);
- ii) pozemek p. č. 4078, výměra: 237 m², druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (dále také „Pozemek 4078“);
- iii) pozemek p. č. 4254, výměra: 95 m², druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (dále také „Pozemek 4254“);
- iv) pozemek p. č. 4700/140, výměra: 4 784 m², druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (dále také „Pozemek 4700/140“);
- v) pozemek p. č. 4782/257, výměra: 1 801 m², druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (dále také „Pozemek 4782/257“);
- vi) pozemek p. č. 4793/102, výměra: 43 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace (dále také „Pozemek 4793/102“);
- vii) pozemek p. č. 4794/52, výměra: 128 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: neplodná půda (dále také „Pozemek 4794/52“);
- viii) pozemek p. č. 4806/307, výměra: 701 m², druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (dále také „Pozemek 4806/307“);
- ix) pozemek p. č. 4848/109, výměra: 1 465 m², druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond (dále také „Pozemek 4848/109“);

(vše společně dále také „Předmět ocenění“ nebo „Nemovitosti Vlčnov“)

1.1.2 Datum ocenění

2. 6. 2021

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. b) VoVZČ má být znalecký posudek použit pro účely jednání insolvenčního správce s bankovní institucí.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Výčet podkladů. Předpokládáme, že informace a podklady poskytnuté zástupcem Zadavatele jsou věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Zadavatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti Grant Thornton Appraisal services a.s. nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení Grant Thornton Appraisal services a.s. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování. GT zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděla.

GT prohlašuje, že je nezávislá na Předmětu ocenění a na Zadavateli, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Zadavateli či Předmětu ocenění (viz § 18 odst. 1 ZoZ). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které jí byly předloženy zástupcem Zadavatele. V případě, že zástupce Zadavatele nepředložil GT dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá GT jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

GT zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění. GT podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvrátů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a jeho závěry nelze použít ani interpretovat za jiným účelem.

1.5 Standard hodnoty

V rámci odhadu hodnoty Předmětu ocenění se s ohledem na náš úkol a datum ocenění ztotožňujeme s definicí tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů z roku 2020 (International Valuation Standards 2020, dále také „IVS 2020“), účinných od 31. 1. 2020, a chápeme hodnotu Předmětu ocenění jako odhadnutou částku, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

- Odhadovaná částka – cena vyjádřena v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím. Tento odhad výslovně vylučuje možnost

navýšení nebo snížení odhadované ceny na základě zvláštních podmínek nebo okolností, například atypického financování, ujednání o prodeji a zpětném pronájmu, zvláštních zřetelů nebo ústupků ze strany jakékoli osoby zapojené do prodeje nebo jakéhokoli prvku hodnoty, který je dostupný pouze určitému vlastníku nebo kupci.

- Směna – hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Jedná se o cenu v transakci, která splňuje všechny prvky definice tržní hodnoty k datu ocenění.
- Datum ocenění – vyjadřuje požadavek časově závislé hodnoty k danému datu. Vzhledem k tomu, že se trhy a podmínky na trhu mohou měnit, může být odhadovaná hodnota v jiném časovém okamžiku nesprávná nebo nepřiměřená. Částka ocenění odráží stav a okolnosti trhu k datu ocenění, nikoli jakémukoli jinému datu.
- Ochotný kupující – kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoli nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu. Jedná se také o kupujícího, který nakupuje v souladu s realitou aktuálního trhu a s aktuálními očekáváními trhu, nikoli ve vztahu k imaginárnímu nebo hypotetickému trhu, jehož existenci nelze prokázat nebo očekávat. Předpokládaný kupující by nezaplatil cenu vyšší, než vyžaduje trh. Mezi ty, kdo tvoří „trh“, patří i současný vlastník.
- Ochotný prodávající – prodávající není ani příliš dychtivý, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, který není na současném trhu považována za přiměřenou. Ochotný prodávající je motivován prodat aktivum v tržních podmínkách za nejlepší cenu dosažitelnou na volném trhu po náležitém marketingu bez ohledu na to, jak vysoká tato cena může být. Součástí této úvahy nejsou faktické okolnosti, ve kterých se nachází skutečný vlastník, protože ochotný prodávající je hypotetický vlastník.
- Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu – transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah, např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce, který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni. Předpokládá se, že transakce, ve které jde o tržní hodnotu, probíhá mezi stranami, které mezi sebou nemají žádný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.
- Po náležitém marketingu – aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty. Metoda prodeje je považována za

nejvhodnější k dosažení nejlepší ceny na trhu, na který má prodávající přístup. Délka doby vystavení není pevná, ale liší se podle druhu aktiva a tržních podmínek. Jediným kritériem je, že doba musí být dostatečná k tomu, aby si aktivum mohlo získat pozornost dostatečného počtu účastníků trhu. Doba vystavení předchází datu ocenění.

- Informované a uvážlivé jednání – předpokládá se, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění. Dále se u obou předpokládá, že své informace využijí uvážlivě, a budou tak usilovat o cenu, která je pro jejich příslušnou pozici v dané transakci co nejpříznivější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu trhu k datu ocenění, nikoli zpětně z hlediska zkušeností nabytých k nějakému pozdějšímu datu. Není například nezbytně neuvážlivé, pokud prodávající na trhu s padajícími cenami prodá aktiva za cenu, která je nižší než předchozí tržní úroveň. V takových případech, stejně jako u ostatních směn na trzích s měnícími se cenami, bude uvážlivý kupující nebo prodávající jednat v souladu s nejlepšími tržními informacemi, které jsou v dané době k dispozici.
- Nikoli v tísní – obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

GT proto s ohledem na znění znaleckého úkolu považuje tržní hodnotu jako určitou formu objektivizace a zakládá své postupy na principech objektivizace dat. Tržní hodnota stanovená GT nevychází čistě pouze z tržních dat, i když tato využívá GT nejvíce, ale v určitých případech je nucena vzhledem k nedostatku tržních dat či naopak nejasnosti při výběru z více zdrojů vycházet z uzancí (viz Mařík M. a kolektiv, 2018¹ str. 35–37). Tržní hodnota však není vyjádřením jakési správné ceny odpovídající tzv. fundamentálním faktorům majetku. Tržní hodnota je vždy odhad ceny platný k datu ocenění a za podmínek, které platí k datu ocenění. Dále je nutné rozumět, že tržní hodnota není žádná vnitřní, zdánlivě spravedlivá a objektivní hodnota (viz Mařík M. (2009): K vybraným problémům oceňování podniku ve znalecké praxi. Odhadce a oceňování majetku, 1/XV. Česká komora odhadců majetku, 2009).

¹Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku (základní metody a postupy). Praha, Ekopress 2018. ISBN 978-80-87865-38-5

1.6 Výčet podkladů

1.6.1 Postup při výběru zdrojů dat

Po posouzení charakteru Předmětu ocenění GT přistoupila k výběrům zdrojů dat tak, aby tyto zdroje byly relevantní pro potřeby vypracování znaleckého posudku, přičemž se jednalo o zdroje poskytující informace např. technického, ekonomického či geografického charakteru relevantní k Předmětu ocenění. Výčet vybraných zdrojů dat je uveden v následujících kapitolách.

1.6.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nám byly Zadavatelem předloženy níže uvedené dokumenty:

- A. Kopie výpisu z katastru nemovitostí, katastrální území 783897 Vlčnov, list vlastnictví číslo 1918 ze dne 15. 4. 2021.

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o Předmětu ocenění k datu 2. 6. 2021, které obsahují následující veřejně dostupné zdroje:

- B. Veřejný rejstřík a Sbírka listin Ministerstva spravedlnosti České republiky.
- C. Aplikace ARES Ministerstva financí České republiky, která zpřístupňuje údaje z informačních systémů pro vedení registrů a evidencí veřejné správy o ekonomických subjektech.

Při vypracování znaleckého posudku jsme dále využili údaje z následujících databází:

- D. Databáze společnosti Bloomberg Finance L.P. (dále také „BBG“).

Při vypracování znaleckého posudku jsme využili rovněž údaje z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- E. Česká národní banka – centrální banka České republiky, která poskytuje např. databázi ARAD prezentující časové řady agregovaných údajů za jednotlivé statistiky a oblasti finančního trhu či Zprávy o inflaci.
- F. Český statistický úřad - hlavní orgán státní statistické služby.

- G. Povodňový informační systém (POVIS) - povodňový informační systém při Ministerstvu životního prostředí.
- H. Český úřad zeměměřičský a katastrální - ústřední orgán státní správy zodpovědný za evidenci nemovitostí a s nimi spojenými věcnými právy.
- I. Nahlizenidokn.cuzk.cz - veřejně dostupné mapové podklady a informace o nemovitostech poskytované Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním.
- J. Informace od vlastníků inženýrských sítí (Gasnet s.r.o., ČEZ a.s., E.ON Česká republika, s.r.o., Pražská plynárenská, a.s., aj.) – veřejně dostupné informace o existenci inženýrských sítí získané na základě žádosti.
- K. HB Index - index vývoje cen nemovitostí vydávaný kvartálně Hypoteční bankou, který představuje změnu odhadních cen nemovitostí. Index je sledován pro celou Českou republiku a sleduje ceny rodinných domů, bytů a pozemků.
- L. Www.sreality.cz, www.realingo.cz, www.ceskereality.cz - internetové portály agregující veřejné reálné nabídky nemovitostí, ze kterých je možné identifikovat střet nabídky a poptávky v daném segmentu na realitním trhu.
- M. Www.cenovasoustava.cz - veřejně dostupné informace o technickohospodářských ukazatelích dle charakteru stavby vydávané společností RTS, a.s.
- N. Www.mapy.cz, www.maps.google.com - veřejně dostupné mapové podklady včetně leteckých snímků.

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili dále poznatky z nám dostupné odborné literatury.

1.6.3 Ověření věrohodnosti zdroje dat

Podklad A. od Zadavatele považujeme za věrohodný a správný.

Podklady z výše popsanych databází považujeme za věrohodné a správné, jelikož poskytovatelé těchto databází jsou renomované a etablované společnosti. Rovněž podklady z výše uvedených veřejně dostupných zdrojů považujeme za věrohodné a správné. Uvedené instituce a provozovatelé výše popsanych webových stránek jsou obecně vnímány jako uznávané autority ve svém oboru.

S ohledem na výše uvedené jsme neověřovali věrohodnost podkladů získaných ze zdrojů uvedených pod body B. až N. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů navíc není možné s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku a nedostupnost dat pro takové ověření.

Ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděli jsme žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů není s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku možné. GT zároveň není odborně způsobilá pro provedení takového ověření.

1.7 Seznam zkratk

Níže uvádíme seznam používaných zkratk.

GT, my	Grant Thornton Appraisal services a.s., IČ: 275 99 582
Zadavatel	Tomko a partneři, v.o.s.
ČR	Česká republika
USA	Spojené státy americké
EU	Evropská unie
IVS	International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy)
IFRS	International Financial Reporting Standards (Mezinárodní účetní standardy)
ZoZ	Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
VoVZČ	Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
OR	obchodní rejstřík
MMF	Mezinárodní měnový fond
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky

ÚPV	Úřad průmyslového vlastnictví
POVIS	Povodňový informační systém
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
KN	katastr nemovitostí
Kč	koruna česká
EUR	euro
USD	americký dolar
koronavirus	onemocnění SARS-CoV-2
LV	list vlastnictví

2 METODOLOGIE

2.1 Úrovně hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. Mařík, M. a kol. (2018) na str. 23) neexistuje něco jako objektivní hodnota a je nutné zvolit určitý standard hodnoty odpovídající účelu ocenění. Rovněž dle Mezinárodních oceňovacích standardů je zvolená úroveň hodnoty závislá na podmínkách a účelu ocenění, kdy oceňovatel by měl vzít v úvahu rovněž zadání a vstupní data obdržená od Zadavatele analýzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít daný standard hodnoty. Na základě výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty.

Důležité je také uvést, že hodnota je pouze odhadem pravděpodobné ceny. Cena, která byla na trhu realizována, může nebo nemusí mít vztah k hodnotě aktiva, která by byla stanovena ostatními.

2.2 Obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí

Existují tři základní obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty nemovitých věcí: porovnávací přístup, výnosový přístup a nákladový přístup.

Porovnávací (komparační, srovnávací) **přístup** vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, přičemž hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Porovnávací přístup je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

Výnosový přístup předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) – zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít výši nájemného sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí. Výnosový přístup je vhodným pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

Nákladový přístup (stanovení věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o vliv opotřebení stavby. Užití nákladového přístupu je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné

pronajmout a determinovat případné výnosy z pronájmu a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není vhodné užití porovnávacího přístupu.

2.3 Právní základy a předpisy související s oceňováním

GT při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupovala dle předpisů platných k datu ocenění.



NÁLEZ, POSUDEK, ODŮVODNĚNÍ

V následujících kapitolách jsou obsaženy náležitosti dle § 28 odst. 2 ZoZ a je proveden postup v souladu s § 41 VoVZČ. S ohledem na požadavky kladené na náležitosti a postupy analýz dle odborných zdrojů, Mezinárodních oceňovacích standardů a oceňovací praxe jsou části jako nález, posudek a odůvodnění obsaženy zároveň v dílčích analýzách, které jsou rovněž pro celkovou přehlednost uvedeny jako samostatné kapitoly. Výsledné odůvodnění je syntézou jednotlivých dílčích nálezů, posudků a odůvodnění.

3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Ivana Krečová

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro zpracování této kapitoly byla využita data z podkladu A. a také informace získané na místním šetření a nashromážděné z veřejně dostupných zdrojů.

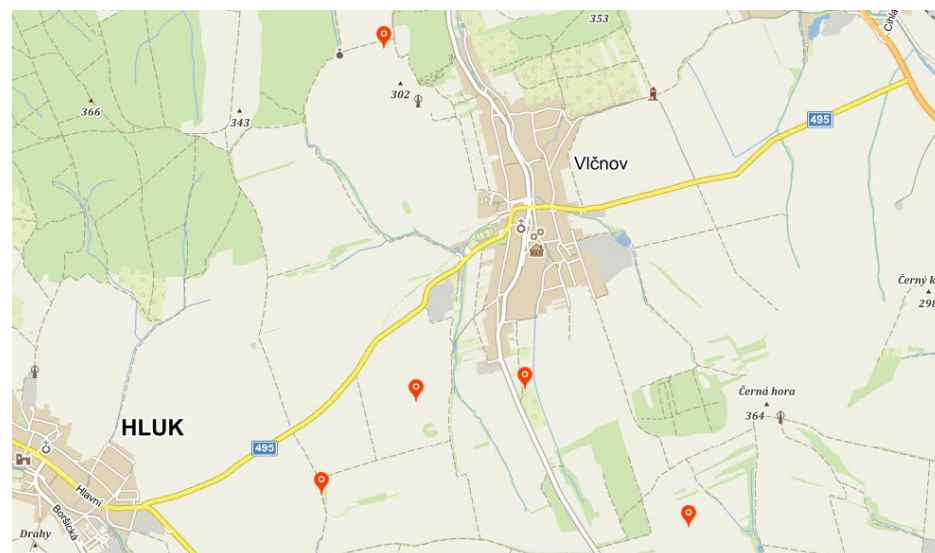
3.1 Místní šetření / inspekce Nemovitostí Vlčnov

Místní šetření bylo provedeno dne 2. 6. 2021 na předmětných pozemcích parcelní číslo 3960/22, 4078, 4254, 4700/140, 4782/257, 4793/102, 4794/52, 4806/307 a 4848/109, 687 61 Vlčnov za účasti zástupce Zadavatele znaleckého posudku a zástupce GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaných Nemovitostí Vlčnov a zjištěn jejich skutečný stav k datu provedení místního šetření, přičemž tento dle informací poskytnutých Zadavatelem odpovídá skutečnému stavu Nemovitostí Vlčnov k datu ocenění.

3.2 Poloha a popis Nemovitostí Vlčnov

Nemovitosti Vlčnov se nacházejí v okrajových částech obce Vlčnov.

Obrázek 3-1 Lokalizace Nemovitostí Vlčnov v rámci obce Vlčnov



Zdroj: geoportal.gepro.cz

Počet obyvatel obce Vlčnov k datu ocenění činí 2 999.

Obec Vlčnov je situována na jižním okraji Zlínského kraje, přibližně 7 km od centra Uherského Brodu a 15 km od centra Uherského Hradiště. Dopravní dostupnost lokality, ve které se Nemovitosti Vlčnov nachází, je na průměrné úrovni.

Obci prochází silnice II. třídy č. 495. Veřejná doprava je zajištěna pravidelnými autobusovými linkami, které propojují obec s okolními obcemi a městy Uherský Brod a Uherské Hradiště.

V obci je pouze základní občanská vybavenost – obecní úřad, pošta, základní škola, mateřská škola, obchod, restaurace, kulturní dům, tělocvična, stadion, amfiteátr. Také se

zde nachází praktický lékař či stomatolog. Rozšířená občanská vybavenost je dostupná v nedalekém městě Uherský Brod.

Okolní zástavbu Nemovitostí Vlčnov tvoří pozemky orné půdy a lesní pozemky. Pozemky nejsou přímo dostupné z veřejné silnice.

Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pro účely ocenění je předpokládán nulový výskyt radonu a ekologické zátěže.

3.2.1 Popis Nemovitostí Vlčnov

Předmětné parcely tvoří 5 rovinatých až mírně svažitých funkčních celků, které se skládají z orné půdy, sadu a nezpevněné komunikace. Pozemky jsou travnaté, využívané především jako orná půda. Na Pozemku 4254 se nachází několik ovocných stromů a na Pozemku 3960/22 a 4793/102 se nachází nezpevněná komunikace. Pozemky nedisponují žádnou stavbou ani oplocením.

Přehled pozemků je spolu s jejich celkovou výměrou uveden v následující tabulce.

Tabulka 3-1 Přehled Nemovitostí Vlčnov

Nemovitosti Vlčnov	Druh pozemku (způsob využití)	Výměra [m ²]
Pozemek 3960/22	ostatní plocha (ostatní komunikace)	10,00
Pozemek 4078	orná půda	237,00
Pozemek 4254	orná půda	95,00
Pozemek 4700/140	orná půda	4 784,00
Pozemek 4782/257	orná půda	1 801,00
Pozemek 4793/102	ostatní plocha (ostatní komunikace)	43,00
Pozemek 4794/52	ostatní plocha (neplodná půda)	128,00
Pozemek 4806/307	orná půda	701,00
Pozemek 4848/109	orná půda	1 465,00
Celkem		9 264,00

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní úprava

3.3 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí

V tabulce níže jsou uvedena věcná práva evidovaná v katastru nemovitostí a vztahující se k Nemovitostem Vlčnov.

Tabulka 3-2 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí

Název omezení	Ve prospěch	Zatížený	Poznámka
Věcná práva zatěžující nemovitosti			
zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu	Česká spořitelna, a.s.	Nemovitosti Vlčnov	Máme za to, že tato omezení mají vliv na likviditu Nemovitostí Vlčnov při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu kupujících, a tedy omezují jejich volnému nakládání. Ačkoliv je naším úkolem odhadnout hodnotu Nemovitostí Vlčnov, nejedná se o hodnotu zcela objektivní. Dle našeho názoru totiž vřezahrnující objektivní hodnota nemovitosti neexistuje, jelikož není jejich vlastností. Proto v tomto znaleckém posudku jsme nuceni přijmout předpoklad, že při případném (uvažovaném) zobchodování Nemovitosti Vlčnov dojde k datu ocenění k vypořádání uvedených vážnouch omezení.
Věcná práva ve prospěch nemovitostí			
Bez zápisu	-	-	-
Další poznámky			
Nařízení předběžného opatření	-	Nemovitosti Vlčnov	V rámci tohoto znaleckého posudku nebudou poznámky o nařízení předběžného opatření a zahájení exekucí brány v úvahu.
Zahájení exekuce	-	-	
Změna číslování parcel	-	Nemovitosti Vlčnov	Bez vlivu na hodnotu.
Zahájeny pozemkové úpravy	-	Pozemek 4700/140, Pozemek 4782/257, Pozemek 4793/102, Pozemek 4794/52, Pozemek 4806/307, Pozemek 4848/109	Bez vlivu na hodnotu.

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

4 VOLBA METOD OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Petr Turczer, Ivana Krečová

Hodnotu nemovitostí lze odhadnout několika přístupy, blíže viz kapitola 2 tohoto znaleckého posudku.

Nejběžněji používaným přístupem pro stanovení hodnoty ve znalecké praxi je porovnávací přístup.

Vzhledem k tomu, že je na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávacího přístupu – informace o prodejkách či nabídkách a cenách obdobných nemovitostí, byl jako vhodný zvolen právě porovnávací přístup, který vzhledem ke své podstatě umožňuje do stanovení hodnoty promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Tento přístup je standardním a transparentním způsobem určení hodnoty nemovitostí. Hodnota je stanovena porovnáním se souborem cen obdobných nemovitostí v daném čase a místě, očištěným o extrémní polohy spekulativních nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Porovnávací nemovitosti mají srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi.

S přihlédnutím k charakteru Předmětu ocenění bude pro stanovení hodnoty jednotlivých funkčních celků porovnávacím přístupem aplikována metoda nepřímého porovnání jednotkových cen.

Tato metoda je blíže popsána dále v tomto znaleckém posudku.

4.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí konkrétními metodami

V následujících kapitolách jsou popsány metody použité pro stanovení hodnoty nemovitostí.

4.1.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen

Pro stanovení hodnoty Nemovitostí Vličnov bude užitá metoda nepřímého porovnání jednotkových cen. Tato metoda je ve znalecké praxi standardně používána a je popsána v odborné literatuře².

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užitá tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_s), pomocí kterého je stanovena indexovaná jednotková tržní cena jednotlivých srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Index srovnávací nemovitosti je pro každou ze zvolených srovnávacích nemovitostí vypočten na základě dílčích koeficientů odlišnosti $K_1 - K_n$, které kvantifikují dílčí kvalitativní odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní.

Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a následně stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o), použit tzv. index oceňované nemovitosti (I_o).

Rozmezí jednotlivých koeficientů je stanoveno na základě odborného úsudku, přičemž jako podklad pro jejich stanovení jsou užitý odborné publikace.

Obecně platí, že v případě, kdy je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti standardní nemovitosti. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u standardní nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u standardní nemovitosti.

Na základě jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) jsou následně vypočteny jejich indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$).

Vyhodnocením charakteristiky polohy indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$) je následně stanovena standardní jednotková tržní cena ($SJTC$).

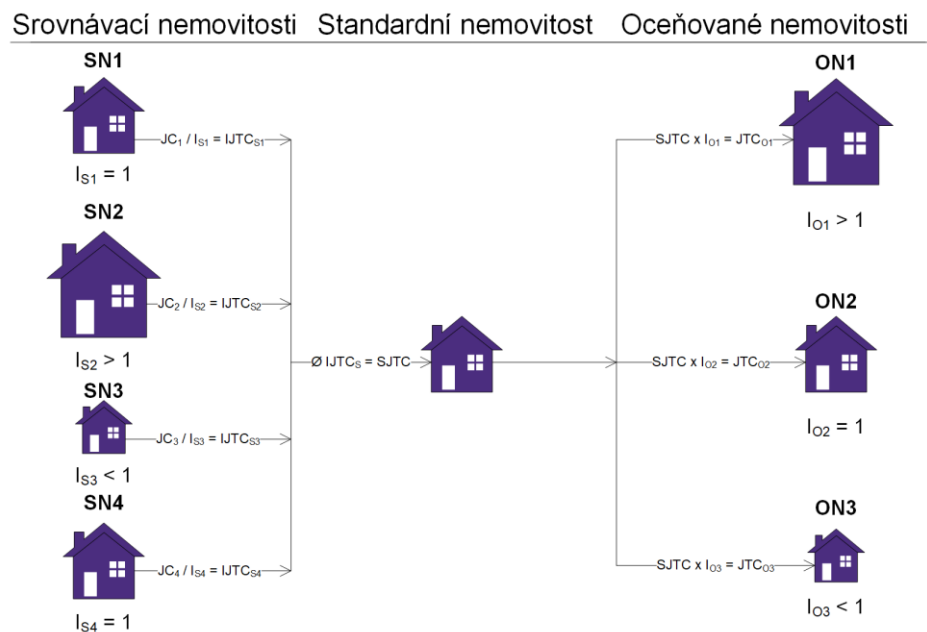
² BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-578-5t

Na základě standardní jednotkové tržní ceny (SJTC) a jednotlivých indexů oceňovaných nemovitostí (I_O) jsou následně stanoveny jednotkové tržní ceny oceňovaných nemovitostí (JTC_O), z nichž je poté odvozena jejich výsledná hodnota.

Jednotkovou tržní cenou se rozumí cena za 1 m² výměry pozemku.

Obrázek 4-1 graficky znázorňuje výše popsany postup stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání jednotkových cen.

Obrázek 4-1 Grafické znázornění postupu stanovení hodnoty Nemovitostí Vičnov metodou nepřímého porovnání jednotkových cen



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4-1 znázorňuje situaci, kdy srovnávací nemovitosti SN1 a SN4 jsou kvalitativně srovnatelné se standardní nemovitostí, a I_S je tedy u těchto nemovitostí (transakcí) roven 1. Srovnávací nemovitost SN2 je kvalitativně lepší než standardní nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot větších než 1. Naproti tomu srovnávací nemovitost SN3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a tedy I_S nabývá hodnot menších než 1.

Obdobná logika platí i pro oceňované nemovitosti, kde v daném případě je oceňovaná nemovitost O1 se zvažovaným standardem kvalitativně lepší a I_O je u této nemovitosti

tedy větší než 1. Oproti tomu oceňovaná nemovitost ON3 je kvalitativně horší než standardní nemovitost, a I_O tedy nabývá hodnot menších než 1. Oceňovaná nemovitost ON2 je pak kvalitativně srovnatelná se standardní nemovitostí, I_O je tedy pro tuto nemovitost roven 1.

5 ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Petr Turczer, Ivana Krečová

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Vzhledem k tomu, že odhad hodnoty Předmětu ocenění je odvozen z ekonomické charakteristiky Předmětu ocenění, byla pro účely této kapitoly provedena analýza realitního trhu zájmových nemovitostí, dále byly využity informace poskytnuté Zadavatelem a byly aplikovány postupy obvyklé v oceňovatelské praxi.

5.1 Východisko

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.1) a s ohledem na požadavek Zadavatele je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení hodnoty Předmětu ocenění jako celku.

5.2 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

V této kapitole je provedeno stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem, a to konkrétně metodou nepřímého porovnání.

5.2.1 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - IJTC_s

Pro potřeby stanovení hodnoty nemovitostí metodou nepřímého porovnání byly užity srovnávací nemovitosti z jejich databáze popsané v další kapitole, přičemž pro každou ze srovnávacích nemovitostí byly stanoveny indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) a jejich indexované jednotkové tržní ceny (IJTC_s).

Při výběru srovnávacích nemovitostí jsme se soustředili zejména na způsob využití pozemku, jeho velikost a lokalitu. Vzhledem k faktu, že přímo ve Vlčnově se nenachází dostatečné množství porovnatelných objektů, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávacího přístupu.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

V závislosti na posuzovaných parametrech srovnávacích a oceňované nemovitosti byly pro výpočet jednotlivých indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) použity dílčí koeficienty odlišnosti uvedené v tabulce níže.

Tabulka 5-1 Postup stanovení indexu srovnávací nemovitosti (I_s), indexů oceňovaných nemovitostí (I_o) a použité dílčí koeficienty odlišnosti užité pro stanovení hodnoty Nemovitosti Vlčnov

Koeficient	Název koeficientu
K_1	Lokalita
K_2	Velikost [m ²]
K_3	Svažitost
K_4	Další vlivy
$I_s (I_o) = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$	

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost byl považován zemědělský pozemek situovaný ve Vlčnově a v obdobných lokalitách. Hodnocená kritéria a parametry standardní nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže.

Tabulka 5-2 Definice parametrů standardní nemovitosti

Koeficient	Standardní úroveň koeficientu
Lokalita (K_1)	Vlčnov, okres Uherské Hradiště
Velikost (K_2)	1 000 – 5 000
Svažitost (K_3)	rovinatý až mírně svažitý
Další vlivy (K_4)	bez vlivu
$K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 = 1,00$	

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.1.2 Databáze srovnávacích nemovitostí

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 7 srovnávacích pozemků, u nichž jsou známy hodnocené parametry a prodejní (popř. nabídkové) ceny.

Databáze srovnávacích nemovitostí byla vytvořena na základě veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané nemovitosti).

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů či pronájmů) nemovitostí jsou prakticky nedostupné, případně k těmto nemovitostem nejsou dostupné jejich cenotvorné charakteristiky, které jsou nutné pro potřeby aplikace porovnávacího přístupu (např. jejich technický stav k datu transakce, užitná plocha atd.). Zároveň (ačkoliv to nemusí být pravidlem) mohou být tyto transakce zatíženy zkreslením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými právníky osobami, spekulativními prodeji atd. Lze tedy konstatovat, že pro potřeby porovnávacího přístupu jsou akceptovatelné jako srovnávací nemovitosti jak nemovitosti se skutečně realizovanými cenami, tak i nemovitosti, u nichž jsou známy pouze jejich nabídkové ceny. Vždy by však tyto měly být v dostatečném množství pro případné vyloučení extrémních hodnot, ať už tyto budou zapříčiněny z jakéhokoliv důvodu.

Z realitní praxe potom vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková. Z toho důvodu bylo v rámci procesu ocenění užito koeficientu druhu transakce – viz Tabulka 5-3. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií. Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient druhu transakce se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou skutečnou cenou je koeficient roven jedné.

Pro účely tohoto znaleckého posudku byl pro nabízené nemovitosti s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí stanoven koeficient druhu transakce v úrovni 0,90.

5.2.1.3 Stanovení indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – IJTC_s

Stanovení indexované jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IJTC_s) na základě jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů, stejně jako užití dílčí

koeficienty odlišnosti a z nich odvozené indexy jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) uvádí Tabulka 5-3 níže.

Tabulka 5-3 Stanovení indexů srovnávacích nemovitostí (I_s) a indexované jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$)

	1	2	3	4	5	6	7
Obecné informace							
Zdroj ceny	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena
Nabídková cena [Kč]	286 500,00	169 000,00	160 000,00	39 949,00	68 059,00	162 510,00	186 466,00
Koeficient druhu transakce	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Upravená srovnávací cena [Kč]	257 850,00	152 100,00	144 000,00	35 954,10	61 253,10	146 259,00	167 819,40
Výměra pozemku [m²]	9 550,00	5 898,00	6 176,00	1 546,00	1 858,00	5 417,00	4 907,00
JTC_s [Kč/m²]	27,00	25,79	23,32	23,26	32,97	27,00	34,20
Komparace							
Lokalita (K_1)	Boršice u Blatnice, okres Uherské Hradiště	Boršice u Blatnice, okres Uherské Hradiště	Horní Němč, okres Uherské Hradiště	Uherský Brod – Těšov, okres Uherské Hradiště	Uherské Hradiště – Míkovice, okres Uherské Hradiště	Hluk, okres Uherské Hradiště	Hluk, okres Uherské Hradiště
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku (K_2)	5 001 - 10 000	5 001 – 10 000	5 001 – 10 000	1 000 – 5 000	1 000 – 5 000	5 001 – 10 000	1 000 – 5 000
	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00
Svažitost (K_3)	rovinatý až mírně svažité	rovinatý až mírně svažité	rovinatý až mírně svažité	rovinatý až mírně svažité	rovinatý až mírně svažité	rovinatý až mírně svažité	rovinatý až mírně svažité
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Další vlivy (K_4)	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Index srovnávací nemovitosti (I_s)	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00
$IJTC_s$ [Kč/m²]	28,42	27,15	24,55	23,26	32,97	28,42	34,20

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn. Upravená srovnávací cena byla stanovena jako součin nabídkové (realizované) ceny a koeficientu druhu transakce*).

*) Koeficient druhu transakce byl užít z důvodu předpokladu, že skutečná tržní cena nájemného nemovitosti je nižší než cena nabídková.

5.2.2 Stanovení standardní jednotkové ceny – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_S) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny ($IJTC_S$) – viz Tabulka 5-3. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny bylo tedy použito všech 7 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 5-4).

Tabulka 5-4 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny

Statistické vyhodnocení	
Celkový počet srovnávacích nemovitostí	7
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	7
Minimum použitých hodnot [Kč/m²]	23,26
Maximum použitých hodnot [Kč/m²]	34,20
Směrodatná odchylka [Kč/m²]	4,03
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m²]	24,39
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m²]	32,45
Průměr použitých hodnot (SJTC) [Kč/m²]	28,42

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.3 Stanovení jednotkové tržní ceny Nemovitostí Vlčnov

Na základě koeficientů odlišnosti K_1 – K_4 oceňovaných nemovitostí byl určen jejich index odlišnosti (I_O) a výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTC_O).

Tabulka 5-5 Stanovení jednotkové tržní ceny Nemovitostí Vlčnov

	Pozemek 3960/22, 4078, 4254	Pozemek 4700/140	Pozemek 4782/257	Pozemek 4793/102, 4806/307	Pozemek 4794/52	Pozemek 4848/109
Lokalita (K_1)	Vlčnov, okres Uherské Hradiště	Vlčnov, okres Uherské Hradiště	Vlčnov, okres Uherské Hradiště	Vlčnov, okres Uherské Hradiště	Vlčnov, okres Uherské Hradiště	Vlčnov, okres Uherské Hradiště
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku (K_2)	< 1 000	1 000 – 5 000	1 000 – 5 000	< 1 000	< 1 000	1 000 – 5 000
	1,05	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00
Svažitost (K_3)	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý	rovinatý až mírně svažitý

	Pozemek 3960/22, 4078, 4254	Pozemek 4700/140	Pozemek 4782/257	Pozemek 4793/102, 4806/307	Pozemek 4794/52	Pozemek 4848/109
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Další vlivy (K_4)	úzký pozemek sadu, několik ovocných stromů	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	náletové rostliny, žleb	bez vlivu
	1,05	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00
Index oceňované nemovitosti (I_O)	1,10	1,00	1,00	1,05	0,84	1,00
JTC_O [Kč/m²]	31,26	28,42	28,42	29,84	23,87	28,42

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.4 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

Hodnota Nemovitostí Vlčnov byla stanovena na základě výsledných jednotkových tržních cen oceňovaných nemovitostí (JTC_O) a jejich výměry.

Tabulka 5-6 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění porovnávacím přístupem

Nemovitosti	Výměra pozemku [m²]	JTC _O [Kč/m²]	Hodnota (zaokrouhleno na jednotky Kč) [Kč]
Pozemek 3960/22, 4078, 4254	342,00	31,26	10 691,00
Pozemek 4700/140	4 784,00	28,42	135 961,00
Pozemek 4782/257	1 801,00	28,42	51 184,00
Pozemek 4793/102, 4806/307	744,00	29,84	22 201,00
Pozemek 4794/52	128,00	23,87	3 055,00
Pozemek 4848/109	1 465,00	28,42	41 635,00
Nemovitosti Vlčnov celkem			264 727,00

Zdroj: vlastní zpracování

**Hodnota Předmětu ocenění stanovená pomocí porovnávacího přístupu činí
k datu ocenění (po zaokrouhlení na jednotky Kč):**

264 727,00 Kč

6 SHRNUÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ

Zpracovatelé: Petr Turczer, Ivana Krečová

6.1 Interpretace výsledků

Hodnotu Předmětu ocenění jsme stanovili na základě metody nepřímého porovnání.

Porovnávací přístup je nejběžněji používaným přístupem pro stanovení hodnoty ve znalecké praxi. Vzhledem k tomu, že bylo na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávacího přístupu – informace o prodejkách či nabídkách a cenách obdobných nemovitostí, byl jako vhodný zvolen právě porovnávací přístup, který vzhledem ke své podstatě umožňuje do stanovení hodnoty promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění jsme zvolili metodu nepřímého porovnání, na základě které jsme dospěli k hodnotě (zaokrouhleno na celé jednotky Kč):
264 727,00 Kč
(slovy: dvě stě šedesát čtyři tisíc sedm set dvacet sedm korun českých)

6.2 Kontrola postupu znalce

GT prohlašuje, že jsme v souladu s § 52 písm. a) až e) VoVKZČ provedli kontrolu postupu znalce následujícím způsobem:

Výběr zdrojů dat – obsahuje kapitola 1.6.

Sběr a vytvoření dat – obsahuje kapitola 1.6.

Zpracování dat – obsahuje kapitola 3-5.

Analýza dat a formulace výsledků – obsahuje kapitola 5.

Interpretace výsledků analýzy dat – obsahuje kapitola 6.

Kontrola postupu je prováděna v této kapitole.

Závěr obsahuje kapitola 7.

7 ZÁVĚR

Odborná otázka:

Dle § 40, odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), bylo úkolem tohoto znaleckého posudku ocenění nemovitého majetku evidovaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1918, katastrální území 783897 Vlčnov, obec 592820 Vlčnov, včetně součástí a příslušenství:

- i) pozemek p. č. 3960/22, výměra: 10 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace;
- ii) pozemek p. č. 4078, výměra: 237 m², druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
- iii) pozemek p. č. 4254, výměra: 95 m², druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
- iv) pozemek p. č. 4700/140, výměra: 4 784 m², druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
- v) pozemek p. č. 4782/257, výměra: 1 801 m², druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
- vi) pozemek p. č. 4793/102, výměra: 43 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace;
- vii) pozemek p. č. 4794/52, výměra: 128 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: neplodná půda;
- viii) pozemek p. č. 4806/307, výměra: 701 m², druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;
- ix) pozemek p. č. 4848/109, výměra: 1 465 m², druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond;

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku hodnotu Předmětu ocenění (zaokrouhleno na celé jednotky Kč) ve výši

264 727,00 Kč

(Slovy: dvě stě šedesát čtyři tisíc sedm set dvacet sedm korun českých).

Znalečné a náhradu nákladů GT účtuje podle daňového dokladu.

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.

8 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Kopie výpisu z katastru nemovitostí, katastrální území 783897 Vlčnov, list vlastnictví číslo 1918 ze dne 15. 4. 2021
- Příloha č. 2 Snímek katastrální mapy s vyznačením předmětných nemovitostí
- Příloha č. 3 Fotodokumentace předmětu ocenění ve stavu k datu místního šetření 2. 6. 2021

9 POSLEDNÍ STRANA

Tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a GT v souladu s § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, prohlašuje, že si je vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka:

Společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanově 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, byla dne 31. října 2006 zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17:

Obor Ekonomika	
pro účetní evidenci:	české a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizaci a ekonomické rozborů, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroling, environmentální účetnictví, reporting (reporting environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, závazků či environmentálního profilu, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů a sanace znečištění, reporting výroby a spotřeby energie, sledování a snižení environmentálních nákladů, ekonomické souvislosti)
pro daňovou a celní problematiku:	daně, daňový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami pro daňové účely, posouzení a vymezení činnosti výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, posouzení splnění zvláštních podmínek, za kterých lze uplatnit slevu na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, zařizování majetku do odpisových tříd pro daňové účely
pro mzdy:	ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů
pro oblast veřejné podpory:	veřejná podpora
pro ceny a odhady:	oceňování věci movitých a nemovitých, oceňování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžních vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, oceňování podniků a jejich částí, oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy

o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů, stanovení a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, přezkoumání vztahů mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vyrovnání, oceňování podnikatelských rizik, oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how), autorských práv a podobných práv právům autorským, odhady environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadu znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických záležitostí

Obor Ekologie

identifikace a hodnocení ekologických a environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, cílů, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů znečištění, sanace ekologických zátěží

Obor Právní vztahy k cizině

mezinárodní právo soukromé (občanské, obchodní, rodinné a pracovní) a mezinárodní právo veřejné ekonomické, včetně práva Evropské unie

Obor Elektrotechnika

automatizace

Obor Kybernetika

výpočetní technika – informační systémy, informační technologie, inteligentní systémy a sítě, počítačové systémy a sítě, počítačová grafika a multimedia, digitální zpracování obrazu, licencování informačních systémů, technologií, licencování výpočetních a počítačových programů

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem: **Znalecký posudek č.: 078/2021**.

V Praze dne 17. 6. 2021

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Ivana Krečová

Ing. Petr Turczer, prokura
Grant Thornton Appraisal services, a.s.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednaná smluvní odměna.

Pro potřeby zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán žádný konzultant.



PŘÍLOHA Č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 15:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBŘ 45 INS 27182/2019 pro Tomko a partneři, v.o.s.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592820 Vlčnov

Kat.území: 783897 Vlčnov

List vlastnictví: 1918

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Alagia Alessandro a Marchi Jana, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské Hradiště	680223/2283	735329/4201
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3960/22	10	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4078	237	orná půda		zemědělský půdní fond
4254	95	orná půda		zemědělský půdní fond
4700/140	4784	orná půda		zemědělský půdní fond
4782/257	1801	orná půda		zemědělský půdní fond
4793/102	43	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4794/52	128	ostatní plocha	nepłodná půda	
4806/307	701	orná půda		zemědělský půdní fond
4848/109	1465	orná půda		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 **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

- k zajištění pohledávky ve výši 1.050.893,42 Kč
- povinná osoba: Alessandro Alagia, R.Č. 680223/2283

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 3960/22, Parcela: 4078, Parcela: 4254, Parcela: 4700/140, Parcela: 4782/257, Parcela: 4793/102, Parcela: 4794/52, Parcela: 4806/307, Parcela: 4848/109

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 097EX-988/2018 -22 vydaný JUDr. Karlem Urbanem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Brno-město, se sídlem Minská 54, Brno-Žabovřesky, ze dne 10.09.2018. Právní moc ke dni 20.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2019 15:41:21. Zápis proveden dne 11.02.2019.**

V-195/2019-742

Pořadí k 16.01.2019 15:41

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 15:35:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592820 Vlčnov

Kat.území: 783897 Vlčnov

List vlastnictví: 1918

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

Parcela: 3960/22, Parcela: 4078, Parcela: 4254, Parcela: 4700/140, Parcela: 4782/257, Parcela: 4793/102, Parcela: 4794/52, Parcela: 4806/307, Parcela: 4848/109

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 50Cm-37/2015 -107 ze dne 12.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2015 16:41:21. Zápis proveden dne 14.08.2015; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-2256/2015-742

Listina Usnesení soudu 2 Cmo-221/2015 -130 Vrchního soudu v Praze o potvrzení usnesení soudu prvního stupně č.j. 50Cm 37/2015-107 ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2015 17:28:20. Zápis proveden dne 10.12.2015; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-4809/2015-711

Listina Vyrozumění soudu o nabytí právní moci usnesení : Usnesení Městského soudu v Praze 50Cm 37/2015-107 - právní moc ke dni 09.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2016 10:33:12. Zápis proveden dne 04.03.2016; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-270/2016-711

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-354/2018 -11 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 03.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2018 16:08:54. Zápis proveden dne 12.04.2018; uloženo na prac. Brno-město

Z-4001/2018-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinná osoba: Alessandro Alagia, r.č. 680223/2283

Povinnost k

Parcela: 3960/22, Parcela: 4078, Parcela: 4254, Parcela: 4700/140, Parcela: 4782/257, Parcela: 4793/102, Parcela: 4794/52, Parcela: 4806/307, Parcela: 4848/109

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97EX-354/2018 -18 vydaný JUDr. Karlem Urbanem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Brno-město, se sídlem Minská 54, Brno-Žabovřesky, ze dne 06.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2018 16:26:15. Zápis proveden dne 16.04.2018; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-757/2018-742

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 15:35:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592820 Vlčnov

Kat.území: 783897 Vlčnov

List vlastnictví: 1918

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-291/2018 -18 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 31.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2018 16:11:31. Zápis proveden dne 05.06.2018; uloženo na prac. Brno-město
Z-6390/2018-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinná osoba: Alessandro Alagia, r.č. 680223/2283
- povinný: Veneta Investimenti s.r.o., IČ 26965780

Povinnost k

Parcela: 3960/22, Parcela: 4078, Parcela: 4254, Parcela: 4700/140, Parcela: 4782/257, Parcela: 4793/102, Parcela: 4794/52, Parcela: 4806/307, Parcela: 4848/109

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97EX-291/2018 -24 vydaný JUDr. Karlem Urbanem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Brno-město, se sídlem Minská 54, Brno-Žabovřesky, ze dne 05.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2018 16:17:38. Zápis proveden dne 11.06.2018; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1227/2018-742

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Marchi Jana, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské Hradiště,
RČ/IČO: 735329/4201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-37/2019 -45 ze dne 19.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019 13:24:48. Zápis proveden dne 21.02.2019; uloženo na prac. Zlín

Z-844/2019-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinná osoba: Jana Alagiaová, r.č.735329/4201

Povinnost k

Parcela: 3960/22, Parcela: 4078, Parcela: 4254, Parcela: 4700/140, Parcela: 4782/257, Parcela: 4793/102, Parcela: 4794/52, Parcela: 4806/307, Parcela: 4848/109

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177EX-37/2019 -61 vydaný Mgr. Markem Jenerálem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Zlín, se sídlem Krátká 4447, Zlín, ze dne 20.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019 13:24:46. Zápis proveden dne 26.02.2019; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-570/2019-742

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. května 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Zlín 207-EX 1501/2019 -11 ze dne 08.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2019 21:40:13. Zápis proveden dne 14.08.2019; uloženo na prac. Jeseník

Z-2033/2019-811

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 15:35:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592820 Vlčnov

Kat.území: 783897 Vlčnov

List vlastnictví: 1918

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš

Exekutorský úřad Praha - západ, se sídlem Liborova 405/14, 169 00 Praha 6

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX-1850/2019 -24 ze dne 22.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2019 20:13:06. Zápis proveden dne 25.11.2019; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-6791/2019-711

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš

Exekutorský úřad Praha - západ, se sídlem Liborova 405/14, 169 00 Praha 6

Povinnost k

Marchi Jana, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské Hradiště,
RČ/IČO: 735329/4201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX-1850/2019 -24 ze dne 22.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2019 20:13:06. Zápis proveden dne 25.11.2019; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-6791/2019-711

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-4660/2018 -29 ze dne 11.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2018 12:45:44. Zápis proveden dne 14.06.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-4134/2018-403

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Chomutov 135-EX 39902/2019 -446 ze dne 21.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2019 21:04:14. Zápis proveden dne 27.11.2019; uloženo na prac. Jeseník

Z-3091/2019-811

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Simona Kiselová, Na Bělidle 801/4, 73301 Karviná-Fryštát

Povinnost k

Alagia Alessandro, Leoše Janáčka 180, 68601 Uherské
Hradiště, RČ/IČO: 680223/2283

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 171 EX-00039/2020 -008 Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Simona Kiselová ze dne 14.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2020 18:00:23. Zápis proveden dne 17.02.2020; uloženo na prac. Karviná

Z-567/2020-803

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Alagia Alessandro, RČ 680223/2283

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 15:35:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592820 Vlčnov

Kat.území: 783897 Vlčnov

List vlastnictví: 1918

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

soudní exekutor: Mgr. Simona Kiselová se sídlem v Karviné-Fryštátu

Povinnost k

Parcela: 3960/22, Parcela: 4078, Parcela: 4254, Parcela: 4700/140, Parcela: 4782/257, Parcela: 4793/102, Parcela: 4794/52, Parcela: 4806/307, Parcela: 4848/109

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 171 EX-00039/2020 -029 ze dne 14.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2020 18:00:23. Zápis proveden dne 19.02.2020; uloženo na prac. Uherské Hradiště**

Z-867/2020-711

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení : Exekuční příkaz č.j. 171EX 00039/20-029 - právní moc ke dni 17.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2020 18:01:05. Zápis proveden dne 30.03.2020; uloženo na prac. Uherské Hradiště**

Z-1711/2020-711

o Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: 4700/140, Parcela: 4782/257, Parcela: 4793/102, Parcela: 4794/52, Parcela: 4806/307, Parcela: 4848/109

Listina **Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav SPU 262083/2020 ze dne 22.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2020 16:31:54. Zápis proveden dne 29.07.2020.**

Z-1914/2020-742

o Změna číslování parcel

obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 630/350)

Povinnost k

Parcela: 3960/22

o Změna číslování parcel

obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 630/350)

Povinnost k

Parcela: 4078

o Změna číslování parcel

obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 630/350)

Povinnost k

Parcela: 4254

o Změna číslování parcel

obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 5748)

Povinnost k

Parcela: 4700/140

o Změna číslování parcel

obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 1504/3)

Povinnost k

Parcela: 4782/257

o Změna číslování parcel

obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 1701/34)

Povinnost k

Parcela: 4793/102

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 15:35:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592820 Vlčnov

Kat.území: 783897 Vlčnov

List vlastnictví: 1918

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 1701/75)
Povinnost k
Parcela: 4794/52
- o Změna číslování parcel
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 1701/34)
Povinnost k
Parcela: 4806/307
- o Změna číslování parcel
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 2852/115)
Povinnost k
Parcela: 4848/109

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 26.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.01.2006.

V-15/2006-742

Pro: Alagia Alessandro a Marchi Jana, Leoše Janáčka 180, 68601
Uherské Hradiště

RČ/IČO: 680223/2283
735329/4201

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4078	32011	116
	32051	121
4254 4700/140	32011	95
	30700	711
	30710	78
	32001	123
	32011	2914
	32051	958
	30810	226
4782/257	32011	1575
	32011	360
4806/307	32011	341
	32011	1230
4848/109	32011	235
	32051	235

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2021 15:35:03

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště**

Obec: **592820 Vlčnov**

Kat.území: **783897 Vlčnov**

List vlastnictví: **1918**

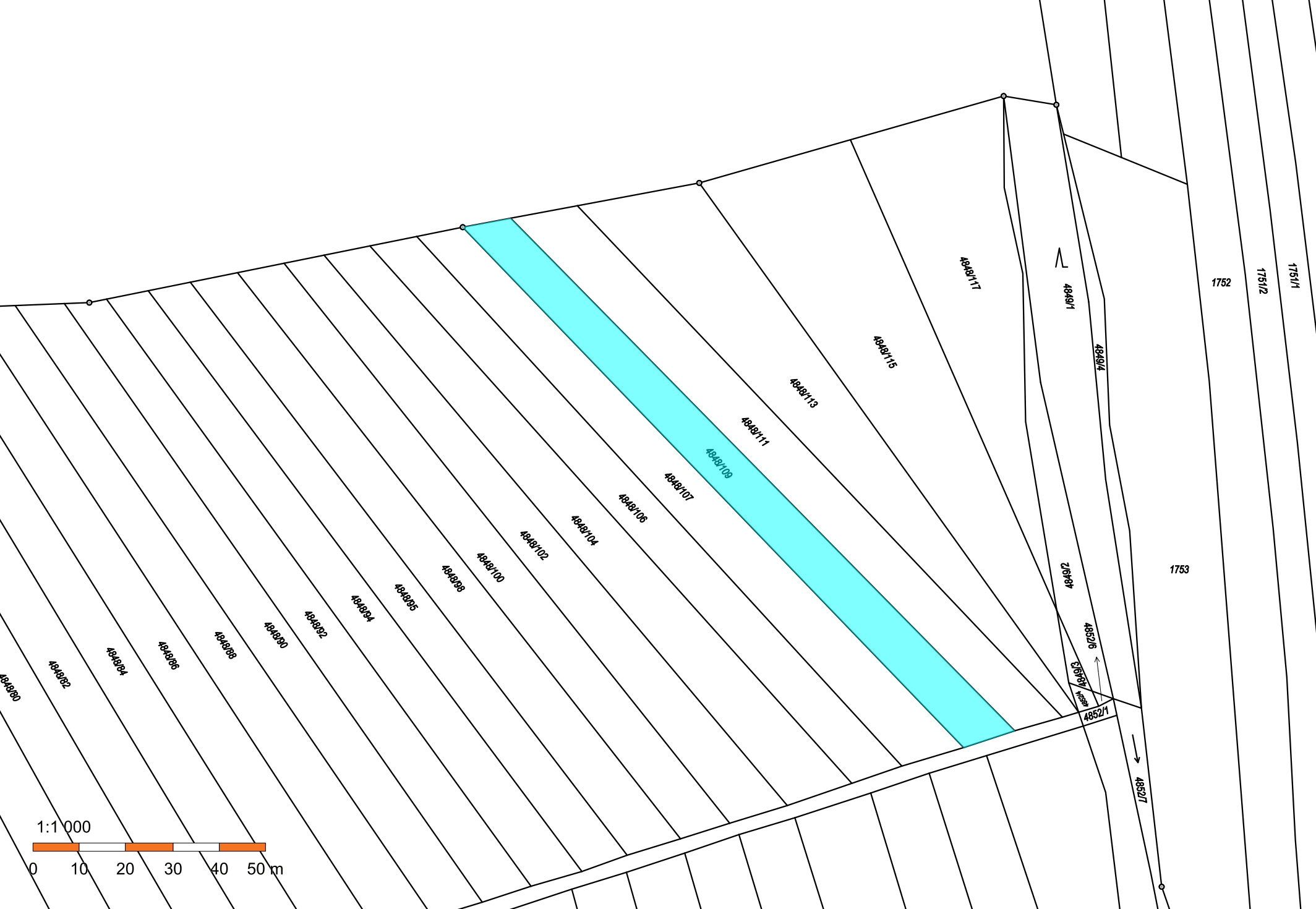
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

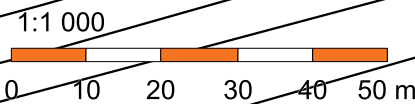
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.*

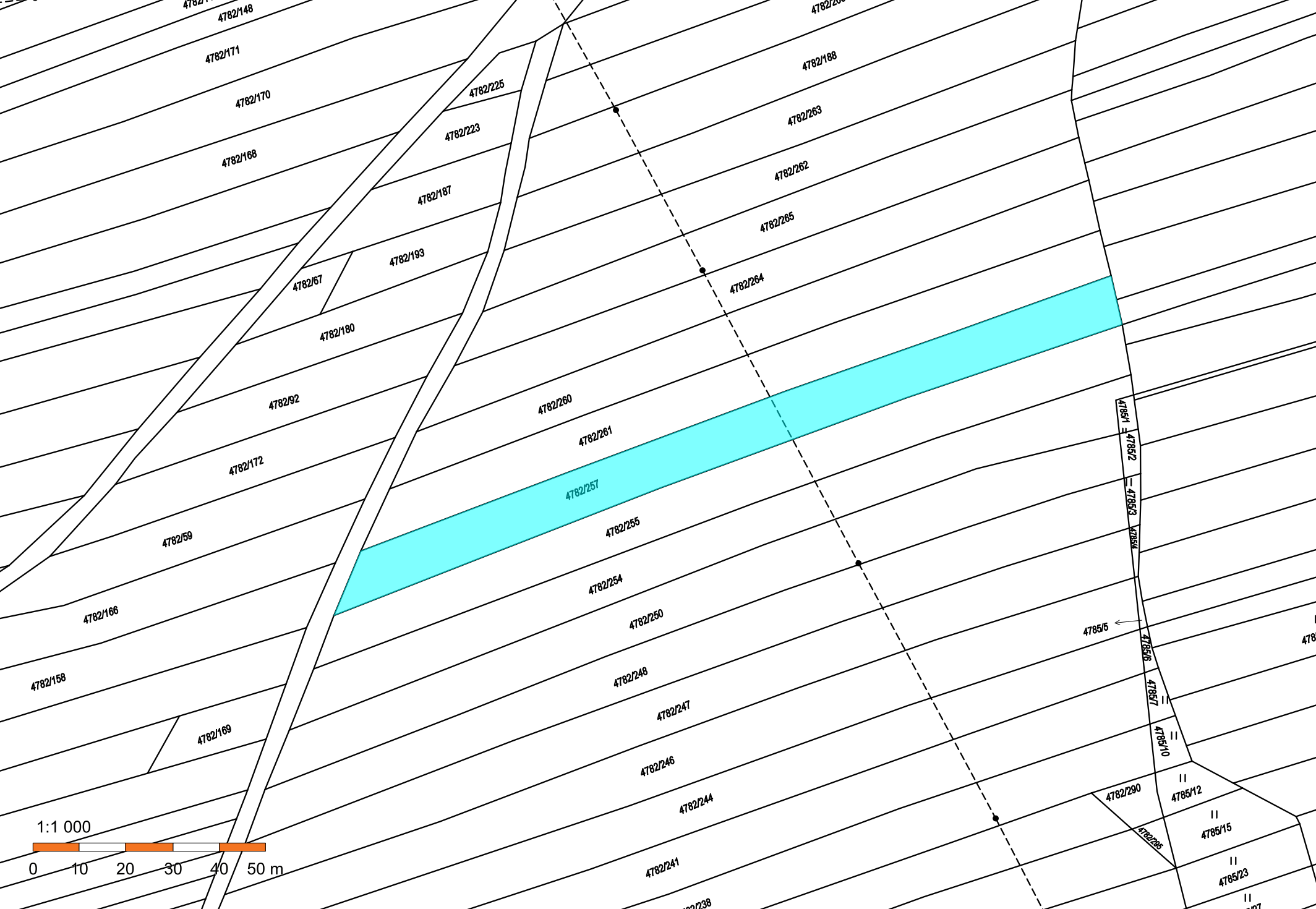
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

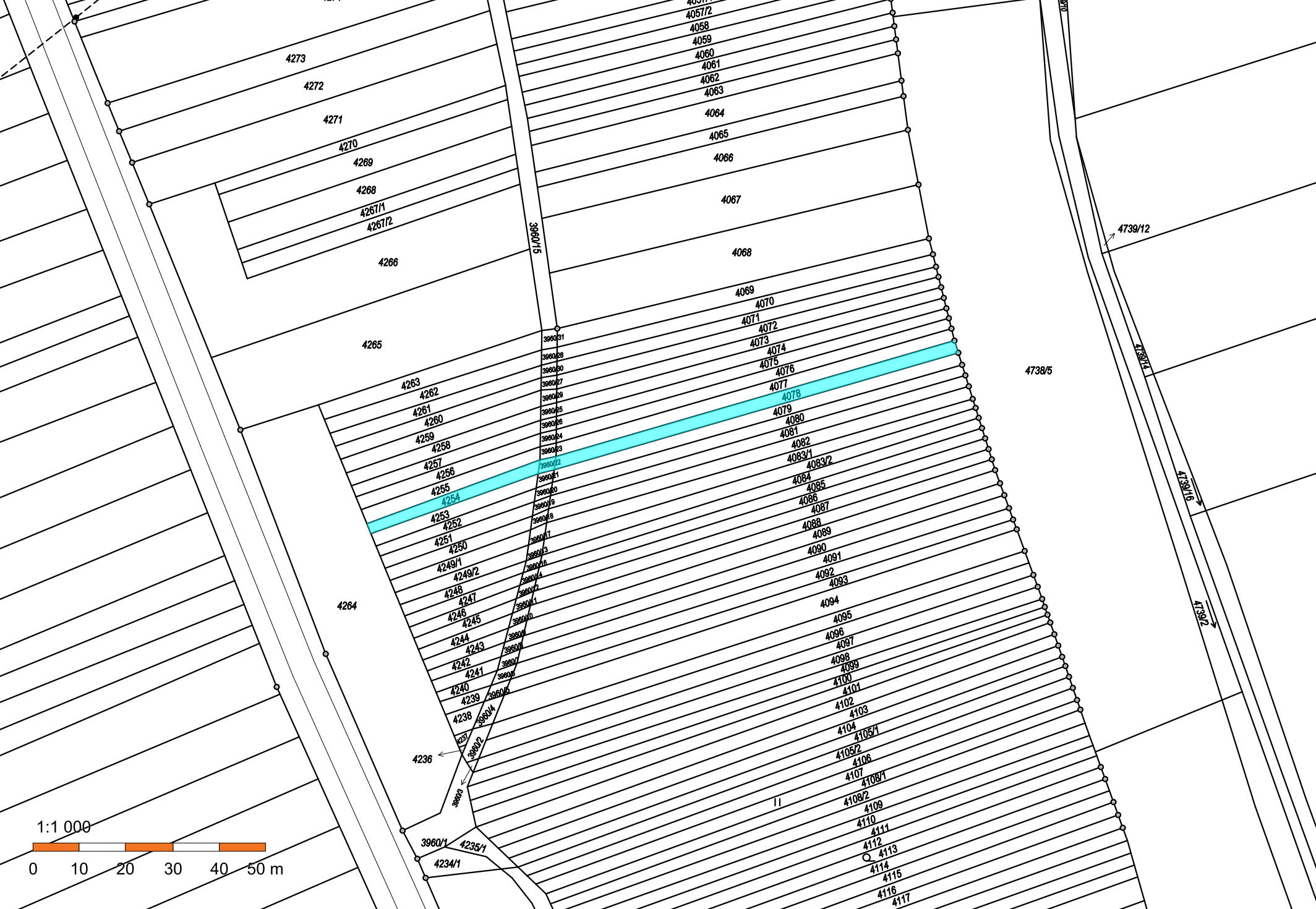
Vyhotoveno: 15.04.2021 15:45:12

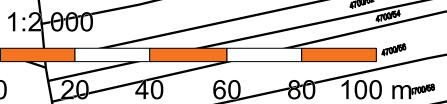
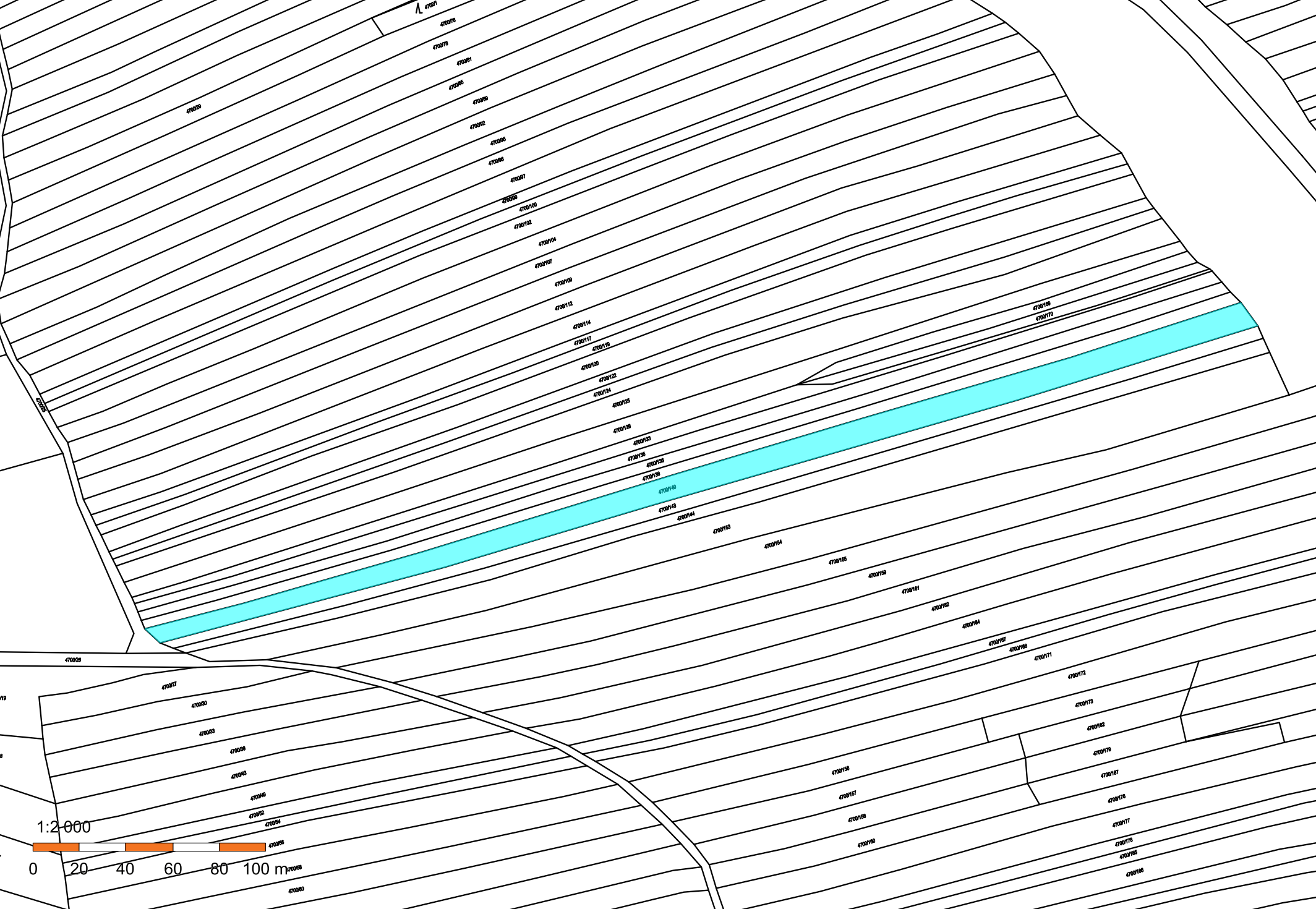
PŘÍLOHA Č. 2











PŘÍLOHA Č. 3



