

DODATEK Č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU

číslo položky: 073249/2023

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



Úkolem tohoto dodatku je určit obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na nemovitých věcech oceněných ve znaleckém posudku č. 030372/2023 ze dne 31.7.2023 zapsaných pouze na LV č. 511.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemcích parc.č. 2154/21, 2154/28, 2154/38 v k.ú. Polešovice, obci Polešovice, okrese Uherské Hradiště a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/24 na pozemcích parc.č.st. 790, st. 865, parc.č. 323/5, 554/104, 621/241, 786, 787, 1132/2, 2367/35, 2415, 2828/183 v k.ú. Nedakonice, obci Nedakonice, okrese Uherské Hradiště, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsáno na listech vlastnictví č. 511, 1632.

| | | |
|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Znalec: | Ing. Tomáš Chalupa | |
| Adresa: | Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna | |
| IČ: 44906935 | telefon: +420602540324 | e-mail: chalupa@cenyodhady.cz |
| DIČ: CZ6911225552 | datová schránka: 55qtfhk | www.cenyodhady.cz |

| | |
|-------------------|---|
| Zadavatel: | Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor |
| Adresa: | Veveří 125, 616 45 Brno |

| | |
|-----------------------|--------------|
| Číslo jednací: | 137EX 848/23 |
|-----------------------|--------------|

OBVYKLÁ CENA

12 000 Kč

Počet stran: 4

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.7.2023

Vyhotoveno: V Brně 27.11.2023

1. ZADÁNÍ

Úkolem tohoto dodatku je určit obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na nemovitých věcech oceněných ve znaleckém posudku č. 030372/2023 ze dne 31.7.2023 zapsaných pouze na LV č. 511.

Původní text beze změn.

Nově je níže uveden výpočet spoluvlastnického podílu ideální 1/3:

4. POSUDEK

Porovnávací hodnota viz. znalecký posudek č. 030372/2023 ze dne 31.7.2023.

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 15,- Kč/m² až 45,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 27,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 27,- Kč/m².

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 15 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 27 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 45 Kč/m ² |

Výpočet spoluvlastnického podílu ideální 1/3 :

Obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 511 v k.ú. Polešovice ze dne 7.6.2023 je zhotovitelem ocenění navržena na 39.717,- Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

| | | |
|--|-----------------|----------------------------|
| Průměrná jednotková cena | | 27 Kč/m² |
| Výměra pozemku | | 1 471,00 m ² |
| Porovnávací hodnota před korekcí ceny | | 39 717 |
| ideální podíl | | |
| | * 1,00 / 3,00 = | 13 239,00 |
| prodej podílu (srážka 10%) | * 0,90 = | 11 915,10 |
| Výsledná porovnávací hodnota | | 11 915 Kč |

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 5 – 15 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu tj. ve výši 10 %. Pro daný případ stanovuji obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na oceňovaných nemovitých věcech na: 13.239,00 x 0,90 = 11.915,10 Kč, po zaokrouhlení na 12.000,- Kč.

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. LV č. 511

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 na pozemcích **11 915,10 Kč**

LV č. 511 - Obvyklá cena po zaokrouhlení**12 000 Kč**

slovy: dvanácttisíc Kč

Porovnávací hodnota celkem**12 000 Kč****Silné stránky**

- využití dané územním plánem
- pozemky určené k zemědělské činnosti

Slabé stránky

- umístění mimo zastavěnou část obce
- větší docházkové vzdálenosti
- menší výměry
- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu

Obvyklá cena**12 000 Kč**

slovy: dvanácttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemků a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o pozemky umístěné mimo zastavěnou část obce využívané k zemědělským účelům. Obdobné pozemky se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují dobře. Celkově lze hodnotit danou lokalitu jako vhodnou k zemědělské činnosti.

6. ZÁVĚR**6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Úkolem tohoto dodatku je určit obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na nemovitých věcech oceněných ve znaleckém posudku č. 030372/2023 ze dne 31.7.2023 zapsaných pouze na LV č. 511.

6.2. Odpověď**OBVYKLÁ CENA****12 000 Kč**

slovy: dvanácttisíc Kč

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

LV č. 511:

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemcích parc.č. 2154/21, 2154/28, 2154/38 v k.ú. Polešovice, obci Polešovice, okrese Uherské Hradiště, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsáno na listu vlastnictví č. 511, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Uherské Hradiště podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 28.7.2023, po zaokrouhlení na 12.000,- Kč (slovy: dvanácttisíc korun českých).

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Náhrada nákladů znalce byla sjednána dle zákona č. 254/2019 Sb, ve znění vyhlášky č. 504/2020Sb., znalečné účtuji dokladem č. faktura 131/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 073249/2023.

V Brně 27.11.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.