

DODATEK č.1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU

číslo položky: 039315/2026

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



Úkolem tohoto dodatku je určit obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech oceněných ve znaleckém posudku č. 068826/2025 ze dne 28.10.2025.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č. 330/2 (na pozemku stojí stavba rodinného domu č.p. 105 jiného vlastníka, která není předmětem ocenění, LV č. 4375), vše se všemi součástmi a příslušenstvím, v k.ú. Rohatec, obci Rohatec, okrese Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 2522.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	422/2025	

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

Číslo jednací:	137EX15986/15
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	120 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 4

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.10.2025

Vyhotoveno: V Brně 16.6.2026

1. ZADÁNÍ

Úkolem tohoto dodatku je určit obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech oceněných ve znaleckém posudku č. 068826/2025 ze dne 28.10.2025.

Původní text beze změn.

Nově je níže uveden výpočet spoluvlastnického podílu ideální 1/2:

4. POSUDEK

Porovnávací hodnota viz. znalecký posudek č. 068826/2025 ze dne 28.10.2025.

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 312,- Kč/m² až 2310,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 1486,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 1486,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	312 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 486 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 310 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	1 486 Kč/m²
Výměra pozemku	200,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	297 200 Kč

Výpočet spoluvlastnického podílu ideální 1/2:

Obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2522 v k.ú. Rohatec ze dne 12.4.2021 je zhotovitelem ocenění navržena na 297.200,- Kč, po zaokrouhlení na 300.000,- Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Výsledná cena	300 000,00 Kč
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	300 000,00
ideální podíl	
	* 1,00 / 2,00 = 150 000,00
prodej podílu (srážka 20 %)	* 0,80 = 120 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	120 000,00 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 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 20 %.

Rekapitulace ocenění na tržních principech**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Ideální spoluvlastnický podíl 1/2 na pozemku

120 000,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**120 000 Kč****Silné stránky**

- umístění v zastavěné části obce
- využití pozemku dané územním plánem
- možnost napojení na veškeré inženýrské sítě

Slabé stránky

- pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka
- současný přístup k pozemku
- menší výměra pozemku
- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu

Obvyklá cena**120 000 Kč**

slovy: Sto dvacet tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemků. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o pozemek umístěný v zastavěné části obce s využitím daným územním plánem a s možností napojení na veškeré inženýrské sítě, nevýhodou je zastavěnost pozemku stavbou jiného vlastníka, současný přístup k pozemku, jeho menší výměra a vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu. Obdobné nemovité věci se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

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

Úkolem tohoto dodatku je určit obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech oceněných ve znaleckém posudku č. 068826/2025 ze dne 28.10.2025.

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

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 330/2 (na pozemku stojí stavba rodinného domu č.p. 105 jiného vlastníka, která není předmětem ocenění, LV č. 4375), vše se všemi součástmi a příslušenstvím, v k.ú. Rohatec, obci Rohatec, okrese Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 2522, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín 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 7.10.2025, činí po zaokrouhlení 120.000,- Kč (slovy: sto dvacet tisíc korun českých).

Obvyklá cena**120 000 Kč**

slovy: Sto dvacet tisíc Kč

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 60/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek (dodatek č.1) je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 039315/2026.

V Brně 16.6.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.6.