

DODATEK č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 114/2022

číslo položky: 002146/2025

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



Úkolem tohoto dodatku je stanovit samostatně obvyklou cenu pozemku parc.č. 632.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č. 631, 632, součástí pozemku parc.č. 631 je stavba rodinného domu č.p. 267 v obci Vnorovy, okrese Hodonín, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Vnorovy, obec Vnorovy, okres Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 15.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovídy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: rymh2k9	www.cenyodhady.cz

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

Číslo jednací:	137EX3345/21
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	800 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 6

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.5.2022

Vyhotoveno: V Brně 5.2.2025

1. ZADÁNÍ

Úkolem tohoto dodatku je stanovit samostatně obvyklou cenu pozemku parc.č. 632.

Původní text beze změn.

Nově je níže uveden výpočet porovnávací hodnoty:

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Komentář ke stanovení obvyklé ceny:

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V souladu s metodikou ÚZSVM je výsledná hodnota stanovena porovnáním sjednaných cen minimálně 3 obdobných pozemků v daném místě a čase.

Pozemek parc.č. 632

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemku přepočtené na 1 m² plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

Výměra pozemku: 642,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.


Koeficient polohy


Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek				
Lokalita:	k.ú. Vnorovy, okres Hodonín				
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 535 nacházející se ve stejné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu města se pozemek nachází v ploše BI - bydlení individuální, prodej 2.2.2023.				
Pozemek:	439,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 02/2023)					0,95
K2 Velikosti objektu - menší výměra					0,95
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - horší využitelnost					0,95
					
					Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-738/2023-706
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 02/2023		[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
658 500	439	1 500	0,86	1 290,00	

Název:	Pozemek				
Lokalita:	k.ú. Vnorovy, okres Hodonín				
Popis:	Jedná se o pozemek parc.č. 400 nacházející se ve stejné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu města se pozemek nachází v ploše BI - bydlení individuální, prodej 22.4.2021.				
Pozemek:	217,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 04/2021)					1,00
K2 Velikosti objektu - menší výměra					0,95
K3 Poloha - obdobná poloha					1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - horší využitelnost, tvar a velikost					0,95
					
					Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-2679/2021-706
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 04/2021		[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
270 000	217	1 244	0,90	1 120,00	

Název:	Pozemky				
Lokalita:	k.ú. Liděřovice na Moravě, okres Hodonín				
Popis:	Jedná se o pozemky parc.č. 763/2, 762/2 nacházející se ve stejné lokalitě, s obdobným využitím, dle územního plánu města se pozemky nacházejí z větší části v ploše BI - bydlení individuální a z menší části v návrhové ploše BI, prodej 6.5.2021.				
Pozemek:	1 084,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 05/2021)	1,00
K2 Velikosti objektu - větší výměra	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - menší využitelnost, zastavitelnost pozemků	0,90



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-3038/2021-706

Cena [Kč] k 05/2021	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 626 000	1 084	1 500	0,90	1 350,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 1 120,- Kč/m² až 1 350,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 1 253,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 1 253,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	1 120 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 253 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 350 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	1 253 Kč/m²
Výměra pozemku	642,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	804 426 Kč

Výsledky analýzy dat**Rekapitulace tržního ocenění majetku****Porovnávací hodnota**

Pozemek parc.č. 632

804 426,- Kč**Porovnávací hodnota po zaokrouhlení****800 000 Kč****Silné stránky**

- lokalita vhodná k bydlení (umístění v územním plánu obce v ploše BI - bydlení individuální)
- dobrá dostupnost do centrální části obce
- napojení na přírodu v okolí
- dostatečná velikost pozemku

Slabé stránky

- užší tvar pozemku

Obvyklá cena**800 000 Kč**

slovy: Osm set tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací na 1 m² plochy pozemku a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o pozemek s dobrým dopravním napojením na centrální část obce a na okolní přírodu, umístěný v územním plánu obce v ploše bydlení a dostatečnou velikost, nevýhodou je užší tvar pozemku. Obdobné pozemky se v současné době v této či obdobné lokalitě obchodují dobře.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem tohoto dodatku je stanovit samostatně obvyklou cenu pozemku parc.č. 632.

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 navrhuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemku parc.č. 632 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Vnorovy, obec Vnorovy, okres Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 15, 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 2.5.2022 po zaokrouhlení na 800.000,- Kč (slovy: osm set tisíc korun českých).

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Náhrada nákladů znalce byla sjednána dle zákona č. 254/2019 Sb, ve znění vyhlášky č. 504/2020Sb., znalečné a náhradu nákladů účtují dokladem č. 16/2025.

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 002146/2025.

V Brně 5.2.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.15.0.