



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

120 EX 3386/23

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1817

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY

JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor

Za Beránkem 836

339 01 Klatovy

V Praze dne 11. března 2025

Věc: Doplnění stavby na pozemku parc. č. 2123 ve věci EX 3386/23, znalecký posudek ZP-076901/2024

Z důvodu doložení žádosti o stavební povolení, doplňujeme posudek takto:

Celkový popis nemovité věci

Pozemek na LV č. 384, k.ú. Žarošice

Oceňovaný pozemek se nachází na okraji severní zastavěné části obce Žarošice. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 61 m². Pozemek je na východní straně ohraničený nezpevněnou cestou. Na travnatém pozemku se nachází zděná dvoupatrová stavba. V době oceňování byl pozemek neudržovaný a využívaný. K pozemku vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4173/1, který je ve vlastnictví obce Žarošice.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha bydlení - v rodinných domech.

Dle sdělení Městského úřadu Ždánice bylo povolení, pro jednoduchou stavbu „zahradní domek“, přerušeno.

Pozemek na LV č. 1854, k.ú. Obřany

Oceňovaný pozemek se nachází cca 550 m severozápadně od okraje zastavěné městské části Obřany. Jedná se o travnatý pozemek tvaru úzkého pásu. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 660 m². Pozemek je na severní straně ohraničený lesním porostem a na jižní straně zpevněnou cestou. Na pozemku se nacházejí keřové porosty a přes jižní okraj pozemku vede nezpevněná cesta. Pozemek je svažité k východní straně. V době oceňování byl pozemek neudržovaný a nevyužívaný. K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 145/1, který je ve vlastnictví města Brno.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha zemědělského půdního fondu.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty a zahradní domek. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Príslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 16.10.2024

4. POSUDEK

4.2. Ocenění

LV č. 384

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Žarošice (okr. Hodonín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Želetice u Kyjova, realizovaný prodej ze dne 3.5.2024, V-1880/2024-738				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. St. 77/1 v k.ú. Želetice u Kyjova o výměře 126 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,01	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			0,95	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,30	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
250 000	126	1 984,13	1,12	2 222,23

Název: k.ú. Uhřice u Kyjova, realizovaný prodej ze dne 29.12.2023, V-5085/2023-738				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 2323/57 v k.ú. Uhřice u Kyjova o výměře 516 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			0,80	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			0,95	
možnost zastavění poz. -			1,00	

intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,30	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 050 000	516	2 034,88	0,93	1 892,44

Název: k.ú. Uhřetice u Kyjova, realizovaný prodej ze dne 13.8.2024, V-3456/2024-738				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 2101/4 a parc. č. 2101/37 v k.ú. Uhřetice u Kyjova o výměře 2 183 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,80	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			0,95	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,30	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
5 000 000	2 183	2 290,43	0,89	2 038,48

Minimální jednotková porovnávací cena	1 892,44 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 051,05 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 222,23 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2123	61	2 051,00	1 / 2	62 556
Obvyklá cena před korekcí ceny					62 556
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	50 044,80
Celková výměra pozemků		61	Hodnota pozemků celkem		50 045

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina):

- na pozemku parc. č. 2123 (orná půda) v kat. území Žarošice, obec Žarošice, okres Hodonín, zapsáno na LV 384,

- na pozemku parc. č. 880/28 (orná půda) v kat. území Obrány, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV 1854.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina):

A) na pozemku parc. č. 2123 (orná půda) v kat. území Žarošice, obec Žarošice, okres Hodonín, zapsáno na LV 384,

B) na pozemku parc. č. 880/28 (orná půda) v kat. území Obrány, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV 1854.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A, B) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **51.000,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,- Kč**.

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

A, B) nezjištěny.

Obvyklá cena

69 000 Kč

slovy: Šedesát devět tisíc Kč

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