

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 099204/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Tasov nad Veličkou pro exekuční řízení č.j. 134 ED 7/24

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor
Adresa:	Dominikánská 8, 301 00 Plzeň

OBVYKLÁ CENA	38 280 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 03.03.2025

Vyhotoveno: V Praze 03.03.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 2/300 (dvě tři setiny):

- na pozemku parc. č. 1450/24 (orná půda) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 66,

- na pozemku parc. č. 1374/1 (lesní pozemek) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 1279,

- na pozemku parc. č. 1374/2 (trvalý travní porost) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 1402,

- na pozemcích parc. č. 1374/4 (vodní plocha) a parc. č. 1374/12 (vodní plocha) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 1384,

- na pozemcích parc. č. 1447/1 (lesní pozemek), parc. č. 1447/2 (lesní pozemek), parc. č. 1450/3 (lesní pozemek), parc. č. 1450/4 (lesní pozemek), parc. č. 1450/5 (lesní pozemek), parc. č. 1450/6 (lesní pozemek), parc. č. 1458 (lesní pozemek), parc. č. 2576/1 (lesní pozemek) a parc. č. 2576/2 (lesní pozemek) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 1376,

- na pozemku parc. č. 1447/6 (orná půda) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 1330.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 20.01.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jiřího Proška o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 18.12.2024 pod č.j. 134 ED 7/24-8,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 20.1.2025,

- list vlastnictví č. 66 ze dne 11.11.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 1279 ze dne 11.11.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 1402 ze dne 11.11.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 1384 ze dne 11.11.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 1376 ze dne 11.11.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 1330 ze dne 11.11.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 14.1.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 14.1.2025,
- kopie územního plánu obce Tasov nad Veličkou z roku 2017,
- informace z www.uhul.cz,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Lesní pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2264/2024-706. Datum podání k okamžiku 4.4.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2349/2024-706. Datum podání k okamžiku 9.4.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3462/2023-706. Datum podání k okamžiku 2.6.2023.

Zemědělské pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7817/2023-706. Datum podání k okamžiku 4.12.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-584/2024-706. Datum podání k okamžiku 26.1.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2576/2024-706. Datum podání k okamžiku 17.4.2024.

Pozemky rybníků:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1723/2024-706. Datum podání k okamžiku 13.3.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3285/2024-706. Datum podání k okamžiku 20.5.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3223/2024-705. Datum podání k okamžiku 17.4.2024.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Tasov, k.ú. Tasov nad Veličkou
Adresa nemovité věci: Tasov nad Veličkou, 468 25 Tasov nad Veličkou

Místopis

Obec Tasov se nachází cca 5,5 km jihovýchodně od města Veselí nad Moravou a cca 23 km jižně od města Uherské Hradiště. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve Veselí nad Moravou a Uherském Hradišti. Do obce vedou silnice III. třídy.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 2188 Obec Malá Vrbka, č. p. 56, 69673 Malá Vrbka
parc. č. 8634 Obec Lipov, č. p. 182, 69672 Lipov

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí cca 2,6 až 3,9 km jižně od okraje zastavěné části obce Tasov. Jedná se o dva soubory sousedících převážně lesních pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako lesní pozemek, orná půda, trvalý travní porost a vodní plocha o výměře 410 570 m². Soubor pozemků je částečně ohraničený ornou půdou. Na pozemku parc. č. 1447/6 se nachází travnatý porost. Přes pozemek vede nezpevněná cesta. Na pozemcích parc. č. 1374/2 a parc. č. 8711 se nachází orná půda. Na pozemku parc. č. 1374/4 se nachází část místního rybníku. Na pozemku parc. č. 1458 se nachází smíšený lesní porost (borovice, dub, jasan) starý cca 118 let. Na pozemcích parc. č. 1447/1, parc. č. 2576/1, parc. č. 1450/5, parc. č. 1450/6, parc. č. 1450/3, parc. č. 1450/4, parc. č. 1447/2, parc. č. 2576/2 a parc. č. 1450/24 se z velké části nachází smíšený lesní porost (borovice, dub, jasan, borovice) starý cca 107 let a z malé části listnatý lesní porost (javor, jasan, lípa) starý cca 16 let. Část porostu je vykácená. Na pozemku parc. č. 1374/1 se nachází cca z 50% listnatý lesní porost (dub, habr) starý cca 120 let, částečně z cca 20 % smíšený lesní porost (smrk, jasan, habr, dub, lípa, topol) starý cca 35 let, z cca 20 % listnatý lesní porost (habr, dub, lípa) starý cca 80 let a z cca 10 % smíšený lesní porost (modřín, borovice, smrk, habr) starý cca 51 let. Na pozemku parc. č. 1374/12 se nacházejí listnaté doprovodné porosty. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2188, který je ve vlastnictví obce Malá Vrbka a nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 8634, který je ve vlastnictví obce Lipov.

V územním plánu jsou pozemky parc. č. 1458, parc. č. 1447/2, parc. č. 1450/3, parc. č. 1450/4 a části pozemků parc. č. 1447/1, parc. č. 2576/1, parc. č. 1450/5, parc. č. 1450/6, parc. č. 2576/2, parc. č. 1374/1 vedené jako plocha přírodní.

Pozemky parc. č. 1374/12 a části pozemků parc. č. 1447/1, parc. č. 2576/1, parc. č. 1450/5, parc. č. 1450/6, parc. č. 2576/2, parc. č. 1374/1 vedené jako plocha lesní.

Pozemek parc. č. 1374/4 je vedený jako plocha vodní a vodních toků.

Pozemky parc. č. 1374/2, parc. č. 1447/6 a parc. č. 1450/24 a části pozemků parc. č. 2576/1 a parc. č. 2576/2 jsou vedené jako plocha zemědělská.

Pozemky se nacházejí v CHKO Bílé Karpaty.

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

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

Věcní břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 20.1.2025.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2188, který je ve vlastnictví obce Malá Vrbka a nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 8634, který je ve vlastnictví obce Lipov.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Pozemky se nacházejí v CHKO Bílé Karpaty.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 9 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský a lesní pozemek a pozemek rybníka,
- lokalita: k.ú. Tasov nad Veličkou, blízké okolí do cca 20 km

4.2. Ocenění

LV č. 66

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tasov nad Veličkou (okr. Hodonín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Kuželov, realizovaný prodej ze dne 4.4.2024, V-2264/2024-706			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 4403 v k.ú. Kuželov o výměře 445 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,04	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,60	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
13 000	445	29,21	0,62	18,11

Název:	k.ú. Kuželov, realizovaný prodej ze dne 9.4.2024, V-2349/2024-706			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 4416 v k.ú. Kuželov o výměře 525 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,04	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,60	

úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
14 772	525	28,14	0,62	17,45

Název:	k.ú. Suchov, Ludkovice a Veletiny, realizovaný prodej ze dne 2.6.2023, V-3462/2023-706			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesích pozemků parc. č. 1567 a parc. č. 1547 v k.ú. Ludkovice, parc. č. 2492/137, parc. č. 3209/1 v k.ú. Suchov, parc. č. 1843/2 a parc. č. 1850/1 v k.ú. Veletiny o výměře 22 975 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,08
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				0,60
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
585 000	22 975	25,46	0,65	16,55

Minimální jednotková porovnávací cena	16,55 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17,37 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	18,11 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	1450/24	42 920	17,00	2 / 300	4 864
Obvyklá cena před korekcí ceny					4 864
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	2 918,40
Celková výměra pozemků		42 920	Hodnota pozemků celkem		2 918

LV č. 1279

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tasov nad Veličkou (okr. Hodonín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Kuželov, realizovaný prodej ze dne 4.4.2024, V-2264/2024-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 4403 v k.ú. Kuželov o výměře 445 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,04
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,05
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
13 000	445	29,21	1,09	31,84	

Název:	k.ú. Kuželov, realizovaný prodej ze dne 9.4.2024, V-2349/2024-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 4416 v k.ú. Kuželov o výměře 525 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,04
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,05
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
14 772	525	28,14	1,09	30,67	

Název:	k.ú. Suchov, Ludkovice a Veletiny, realizovaný prodej ze dne 2.6.2023, V-3462/2023-706			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesích pozemků parc. č. 1567 a parc. č. 1547 v k.ú. Ludkovice, parc. č. 2492/137, parc. č. 3209/1 v k.ú. Suchov, parc. č. 1843/2 a parc. č. 1850/1 v k.ú. Veletiny o výměře 22 975 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,08
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,05
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
585 000	22 975	25,46	1,13	28,77

Minimální jednotková porovnávací cena	28,77 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30,43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31,84 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]
lesní pozemek	1374/1	109 725	30,00	2 / 300	21 945
Obvyklá cena před korekcí ceny					21 945
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	13 167,00
Celková výměra pozemků		109 725	Hodnota pozemků celkem		13 167

LV č. 1402

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tasov nad Veličkou (okr. Hodonín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Lipov, realizovaný prodej ze dne 4.12.2023, V-7817/2023-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 5878, parc. č. 8404, parc. č. 7670, parc. č. 7377, parc. č. 5049, parc. č. 7341, parc. č. 7429 a parc. č. 8334 v k.ú. Lipov o výměře 445 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,05
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
13 000	445	29,21	1,05	30,67	

Název:	k.ú. Hroznová Lhota, realizovaný prodej ze dne 26.1.2024, V-584/2024-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1065/1, parc. č. 1225, parc. č. 2586, parc. č. 1106/76, parc. č. 2451, parc. č. 1234, parc. č. 1104/47, parc. č. 3927 a parc. č. 2577 v k.ú. Hroznová Lhota o výměře 8 343 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,05
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
208 575	8 343	25,00	1,05	26,25	

Název:	k.ú. Malá Vrbka, realizovaný prodej ze dne 17.4.2024, V-2576/2024-706			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 2345 v k.ú. Malá Vrbka o výměře 39 622 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,04	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
800 360	39 622	20,20	1,04	21,01

Minimální jednotková porovnávací cena	21,01 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25,98 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30,67 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]
trvalý travní porost	1374/2	764	26,00	2 / 300	132
Obvyklá cena před korekcí ceny					132
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	79,20
Celková výměra pozemků		764	Hodnota pozemků celkem		79

LV č. 1384

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Tasov nad Veličkou (okr. Hodonín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Louka u Ostrohu, realizovaný prodej ze dne 13.3.2024, V-1723/2024-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemku rybníka parc. č. 4280 v k.ú. Louka u Ostrohu o výměře 671 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,04
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
34 661	671	51,66	1,04	53,73	

Název:	k.ú. Dubňany, realizovaný prodej ze dne 20.5.2024, V-3285/2024-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků rybníka parc. č. 3769/43 a přilehlých pozemků parc. č. 3880/5 a parc. č. 3769/44 v k.ú. Dubňany o výměře 1 745 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,03
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
55 000	1 745	31,52	1,03	32,47	

Název:	k.ú. Spytihněv, realizovaný prodej ze dne 17.4.2024, V-3223/2024-705			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemku rybníka parc. č. 2520/25 v k.ú. Spytihněv o výměře 1 926 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,04	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
46 224	1 926	24,00	1,04	24,96

Minimální jednotková porovnávací cena	24,96 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	37,05 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	53,73 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]
vodní plocha	1374/4	545	37,00	2 / 300	134
vodní plocha	1374/12	78	37,00	2 / 300	19
Obvyklá cena před korekcí ceny					153
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	91,80
Celková výměra pozemků		623	Hodnota pozemků celkem		92

LV č. 1376

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Tasov nad Veličkou (okr. Hodonín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Kuželov, realizovaný prodej ze dne 4.4.2024, V-2264/2024-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 4403 v k.ú. Kuželov o výměře 445 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,04
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					0,90
vybavenost pozemku -					0,80
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
13 000	445	29,21	0,75	21,91	

Název:	k.ú. Kuželov, realizovaný prodej ze dne 9.4.2024, V-2349/2024-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 4416 v k.ú. Kuželov o výměře 525 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,04
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					0,90
vybavenost pozemku -					0,80
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
14 772	525	28,14	0,75	21,11	

Název:	k.ú. Suchov, Ludkovice a Veletiny, realizovaný prodej ze dne 2.6.2023, V-3462/2023-706			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesích pozemků parc. č. 1567 a parc. č. 1547 v k.ú. Ludkovice, parc. č. 2492/137, parc. č. 3209/1 v k.ú. Suchov, parc. č. 1843/2 a parc. č. 1850/1 v k.ú. Veletiny o výměře 22 975 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,08
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				0,90
vybavenost pozemku -				0,80
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
585 000	22 975	25,46	0,78	19,86

Minimální jednotková porovnávací cena	19,86 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20,96 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	21,91 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]
lesní pozemek	1447/1	16 386	21,00	2 / 300	2 294
lesní pozemek	1447/2	77 430	21,00	2 / 300	10 840
lesní pozemek	1450/4	1 497	21,00	2 / 300	210
lesní pozemek	1450/3	11 282	21,00	2 / 300	1 579
lesní pozemek	1450/5	42 591	21,00	2 / 300	5 963
lesní pozemek	1450/6	18 522	21,00	2 / 300	2 593
lesní pozemek	1458	33 561	21,00	2 / 300	4 699
lesní pozemek	2576/1	5 173	21,00	2 / 300	724
lesní pozemek	2576/2	2 256	21,00	2 / 300	316
Obvyklá cena před korekcí ceny					29 218
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	17 530,80
Celková výměra pozemků		208 698	Hodnota pozemků celkem		17 531

LV č. 1330

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tasov nad Veličkou (okr. Hodonín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Lipov, realizovaný prodej ze dne 4.12.2023, V-7817/2023-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 5878, parc. č. 8404, parc. č. 7670, parc. č. 7377, parc. č. 5049, parc. č. 7341, parc. č. 7429 a parc. č. 8334 v k.ú. Lipov o výměře 445 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,05
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,05
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
13 000	445	29,21	1,10	32,13	

Název:	k.ú. Hroznová Lhota, realizovaný prodej ze dne 26.1.2024, V-584/2024-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1065/1, parc. č. 1225, parc. č. 2586, parc. č. 1106/76, parc. č. 2451, parc. č. 1234, parc. č. 1104/47, parc. č. 3927 a parc. č. 2577 v k.ú. Hroznová Lhota o výměře 8 343 m ² .				

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,05
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,05
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
208 575	8 343	25,00	1,10	27,50

Název:	k.ú. Malá Vrbka, realizovaný prodej ze dne 17.4.2024, V-2576/2024-706			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 2345 v k.ú. Malá Vrbka o výměře 39 622 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,04
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,05
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
800 360	39 622	20,20	1,09	22,02

Minimální jednotková porovnávací cena	22,02 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27,22 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32,13 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	1447/6	47 840	27,00	2 / 300	8 611
Obvyklá cena před korekcí ceny					8 611
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	5 166,60
Celková výměra pozemků		47 840	Hodnota pozemků celkem		5 167

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se

rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 66

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tasov nad Veličkou (okr. Hodonín)

2 918,- Kč

LV č. 66	
Obvyklá cena	3 000 Kč
slovy: Tři tisíce Kč	

LV č. 1279

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tasov nad Veličkou (okr. Hodonín)

13 167,- Kč

LV č. 1279	
Obvyklá cena	12 000 Kč
slovy: Dvanáct tisíc Kč	

LV č. 1402

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tasov nad Veličkou (okr. Hodonín)

79,- Kč

LV č. 1402	
Obvyklá cena	90 Kč
slovy: Devadesát Kč	

LV č. 1384**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky Tasov nad Veličkou (okr. Hodonín)

92,- Kč

LV č. 1384	
Obvyklá cena	90 Kč
slovy: Devadesát Kč	

LV č. 1376**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky Tasov nad Veličkou (okr. Hodonín)

17 531,- Kč

LV č. 1376	
Obvyklá cena	18 000 Kč
slovy: Osmnáct tisíc Kč	

LV č. 1330**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Tasov nad Veličkou (okr. Hodonín)

5 167,- Kč

LV č. 1330	
Obvyklá cena	5 100 Kč
slovy: Pět tisíc jedno sto Kč	

Hodnota pozemku	38 954 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	38 280 Kč
slovy: Třicet osm tisíc dvě stě osmdesát Kč	

Silné stránky

- sousedící pozemky.

Slabé stránky

- na některých pozemcích je část porostu vykácená.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 2/300 (dvě tři setiny):

- na pozemku parc. č. 1450/24 (orná půda) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 66,
- na pozemku parc. č. 1374/1 (lesní pozemek) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 1279,
- na pozemku parc. č. 1374/2 (trvalý travní porost) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 1402,
- na pozemcích parc. č. 1374/4 (vodní plocha) a parc. č. 1374/12 (vodní plocha) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 1384,
- na pozemcích parc. č. 1447/1 (lesní pozemek), parc. č. 1447/2 (lesní pozemek), parc. č. 1450/3 (lesní pozemek), parc. č. 1450/4 (lesní pozemek), parc. č. 1450/5 (lesní pozemek), parc. č. 1450/6 (lesní pozemek), parc. č. 1458 (lesní pozemek), parc. č. 2576/1 (lesní pozemek) a parc. č. 2576/2 (lesní pozemek) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 1376,
- na pozemku parc. č. 1447/6 (orná půda) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 1330.

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 2/300 (dvě tři setiny):

A) na pozemku parc. č. 1450/24 (orná půda) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 66,

B) na pozemku parc. č. 1374/1 (lesní pozemek) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 1279,

C) na pozemku parc. č. 1374/2 (trvalý travní porost) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 1402,

D) na pozemcích parc. č. 1374/4 (vodní plocha) a parc. č. 1374/12 (vodní plocha) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 1384,

E) na pozemcích parc. č. 1447/1 (lesní pozemek), parc. č. 1447/2 (lesní pozemek), parc. č. 1450/3 (lesní pozemek), parc. č. 1450/4 (lesní pozemek), parc. č. 1450/5 (lesní pozemek), parc. č. 1450/6 (lesní pozemek), parc. č. 1458 (lesní pozemek), parc. č. 2576/1 (lesní pozemek) a parc. č. 2576/2 (lesní pozemek) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 1376,

F) na pozemku parc. č. 1447/6 (orná půda) v kat. území Tasov nad Veličkou, obec Tasov, okres Hodonín, zapsáno na LV 1330.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A, B, C, D, E, F) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **3.000,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **12.000,- Kč**,

C) v objektivní zaokrouhlené výši **90,- Kč**,

D) v objektivní zaokrouhlené výši **90,- Kč**,

E) v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,- Kč**,

F) v objektivní zaokrouhlené výši **5.100,- Kč**.

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

A, B, C, D, E, F) nezjištěny.

Obvyklá cena

38 280 Kč

slovy: Třicet osm tisíc dvě stě osmdesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1330	18
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1376	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1384	7
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1402	7
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1279	7
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 66	8
Snímek katastrální mapy	3
Ortofotomapa	3
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 099204/2024.

V Praze 03.03.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město