

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 20448-1483/2019

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 2449** - zahrada, a pozemku **p.č. 5424** - orná půda, vše v k.ú. Bzenec, obec Bzenec, okres Hodonín.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Tamara Kropáčová, JUVENTUS insolvenční v.o.s.  
*insolvenční správce dlužníka: Květa Mizeríková*  
Šantova 719/2  
779 00 Olomouc  
IČ: 72014903

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení **KSBR 33 INS 10738/2019**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23.10.2019 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 14.11.2019

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 2449** - zahrada, a pozemku **p.č. 5424** - orná půda, vše v k.ú. Bzenec, obec Bzenec, okres Hodonín.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

#### **Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 23.10.2019, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 23.10.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1083, pro k.ú. Bzenec, obec Bzenec, okres Hodonín, vyhotovený objednavatelem, dne 12.9.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Bzenec, obec Bzenec, okres Hodonín, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 23.10.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán města Bzenec.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, dlužníkem, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Jihomoravský  
**Okres:** Hodonín  
**Obec:** Bzenec  
**Katastrální území:** Bzenec (617270)

**List vlastnictví číslo:** 1083

**Vlastník:**

Mizeríková Květa  
Baráky 1010, 69681 Bzenec

Podíl: 1/16

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 2449 - zahrada, a pozemku p.č. 5424 - orná půda, vše v k.ú. Bzenec, obec Bzenec, okres Hodonín.

### **Pozemek p.č. 2449, k.ú. Bzenec**

Pozemek je situován v okrajové, zastavěné části města Bzenec, v rovinném terénu s přístupem po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2443 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Bzenec, náměstí Svobody 73, 69681 Bzenec.

Dle platného územního plánu města Bzenec je pozemek z části zahrnut v plochách rezervy jako: „Obytná zástavba - rodinné domy - nízkopodlažní“ a z malé části v návrhových plochách jako „Suchá nádrž“. Informace získány z WWW stránek města Kyjov.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se na pozemku nacházejí venkovní úpravy (oplocení, kovová vrata), které jsou ke dni ocenění v havarijním stavebnětechnickém stavu.

### **Pozemek p.č. 5424, k.ú. Bzenec**

Pozemek je situován v západní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Na části pozemku se nachází stromoví. Dle platného územního plánu města Bzenec je pozemek zahrnut v plochách rezervy jako: „Orná půda“. Informace získány z WWW stránek města Kyjov.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **Pozemek p.č. 2449, k.ú. Bzenec**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemek
- 2) Ocenění porovnávací metodou

### **Pozemek p.č. 5424**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemek
- 2) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/16 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,01
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,927$$

## Ocenění

### Pozemek p.č. 2449, k.ú. Bzenec

#### 1) Pozemky

##### 1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### 1.a.1) Pozemek – § 9

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Bzenec  
Název okresu: Hodonín

#### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,011,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 452,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu:  $I_T = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy:  $I_P = 0,927$

Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,862$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 116,8872 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
2449	zahrada	1 002	117 120,97

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 16
Cena po úpravě:	=	7 320,06 Kč

Pozemek – zjištěná cena: 7 320,06 Kč

## 2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.



Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd).

#### **1) Pozemek Strážnice, okres Hodonín**

Zahrada o výměře 2.405 m<sup>2</sup> ve vinařské lokalitě v blízkosti města Strážnice, okres Hodonín. Zahrada je rozdělena příjezdovou cestou na dvě části. Zahrada je umístěna v klidném prostředí, je dobře přístupná po místní asfaltové komunikaci a nachází se cca 1km od rekreační oblasti Mlýnky. Nabídková CENA: 350 000,- Kč

#### **2) Pozemek Strážnice, okres Hodonín**

Zahrada o výměře 1.342 m<sup>2</sup> rekreačním lokalitě Mlýnky, obec Strážnice, okres Hodonín. K pozemku vede asfaltová silnice, možnost parkování na pozemku. Pozemek se nachází v klidnější části Mlýnků a je zde krásný výhled do okolí. Nabídková CENA: 300 000,- Kč

#### **3) Pozemek Veselí nad Moravou - Milokošů, okres Hodonín**

Zahrada o výměře 1.392 m<sup>2</sup> ve Veselí nad Moravou, okres Hodonín. Jedná se o travnatý pozemek s ovocnými stromy, který je oplocen a opatřen vjezdovou bránou. Příjezdová cesta převážně asfaltová, dále cca 700 metrů zpevněná. Nabídková CENA: 125 000,- Kč

#### **4) Pozemek, k.ú. Bzenec, okres Hodonín**

Pozemek p.č. 3842/2 o výměře 116 m<sup>2</sup>. Prodej pozemku realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-3405/2019-738, vklad proveden dne 6.8.2019. Kupní CENA: 25 000,- Kč

### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 140,- do 240,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr hodnot adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **200,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{objektivizační}$	$K_{příslušenství}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>Pozemek Strážnice, okres Hodonín</b>				350 000,- Kč	2 405,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,00	138,60 Kč	1,0
<b>Pozemek Strážnice, okres Hodonín</b>				300 000,- Kč	1 342,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,00	212,90 Kč	1,0
<b>Pozemek Veselí nad Moravou-Milokošť, okres Hodonín</b>				349 000,- Kč	1 392,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,00	238,78 Kč	1,0
<b>Pozemek, k.ú. Bzenec, okres Hodonín</b>				25 000,- Kč	116,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	1,00	215,52 Kč	2,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{příslušenství} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	138,60 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	204,26 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	238,78 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	205,- Kč
Jednotkové množství:	× 1 002,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 205 410,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	× 1 / 16
Cena po úpravě:	= 12 838,13 Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 13 000,- Kč**

**Pozemek p.č. 5424****1) Pozemky****1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.a.1) Pozemek – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky****Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+ 60 %

Úprava celkem:

+ 60 % ×

1,600

Zákl. cena [Kč/m<sup>2</sup>]

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	základní	upravená	Cena [Kč]
5424	orná půda	05500	1 002	8,40	13,4400	13 466,88

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	× 1 / 16
Cena po úpravě:	= 841,68 Kč

**Pozemek – zjištěná cena: 841,68 Kč**

**2) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

### 1) Pozemek Bzenec, okres Hodonín

Zemědělský pozemek o výměře 1.232 m<sup>2</sup> v katastrálním území Bzenec, okres Hodonín. Pozemek p.č. 5148/6 je dobře dostupný z místní obecní komunikace.

Nabídková CENA: 44 352,- Kč

### 2) Pozemek Sudoměřice, okres Hodonín

Zemědělský pozemek o výměře 6.652 m<sup>2</sup> v katastrálním území Sudoměřice, okres Hodonín. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako orná půda. Pozemek je situován severozápadně od hlavní komunikace.

Nabídková CENA: 296 080,- Kč

### 3) Pozemky Bzenec, okres Hodonín

Soubor zemědělských pozemků o celkové výměře 1.231 m<sup>2</sup> v katastrálním území Bzenec, okres Hodonín. Pozemky v současné době nejsou obhospodařovány ani se na ně neváže žádná pachtovní smlouva.

Nabídková CENA: 61 600,- Kč

### 4) Pozemek Bzenec, okres Hodonín

Zemědělský pozemek o výměře 1.368 m<sup>2</sup> v katastrálním území Bzenec, okres Hodonín. Jedná se o louku, která leží na okraji obce, poblíž rybníka.

Nabídková CENA: 94 000,- Kč

## Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

## Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota

oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 33,- do 62,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši **33,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K<sub>polohy</sub></i>	<i>K<sub>objektivizační</sub></i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>Pozemek Bzenec, okres Hodonín</b>		44 352,- Kč	1 232,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,10	32,73 Kč	1,0
<b>Pozemek Sodoměřice, okres Hodonín</b>		296 080,- Kč	6 652,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,10	40,46 Kč	1,0
<b>Pozemky Bzenec, okres Hodonín</b>		61 600,- Kč	1 231,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,10	45,49 Kč	1,0
<b>Pozemek Bzenec, okres Hodonín</b>		94 000,- Kč	1 368,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,10	62,47 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 32,73 Kč  
 Průměrná jednotková cena za m<sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): 45,29 Kč  
 Maximální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 62,47 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m<sup>2</sup>: 33,- Kč  
 Jednotkové množství: × 1 002,00 m<sup>2</sup>  
 Porovnávací hodnota: = 33 066,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 33 070,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 16  
**Cena po úpravě:** = **2 066,88 Kč**

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 2 100,- Kč**

## C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

### REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	8 160,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (pozemek p.č. 2449)	13 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (pozemek p.č. 5424)	2 100,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena celkem vyjadřující hodnotu předmětu ocenění  
určená porovnáním činí**

**15 100,– Kč**

**Cena slovy: patnácttisícjednosto Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Vítězslav Kožušník  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 14.11.2019

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecký ústav

.....  
**Ing. Štěpán Orálek**  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 20448-1483/2019 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)



## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy