



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

120 EX 52558/10

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1679

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY

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

Za Beránkem 836

339 01 Klatovy

V Praze dne 12. dubna 2024

Věc: Oprava podílu ve věci EX 52558/10, znalecký posudek 000599/2024

Z důvodu opravy podílu u LV č. 1103, opravujeme znalecký úkol a závěr takto:

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/32 (jedna třiceti polovina) na pozemku parc. č. 4379 (orná půda) v kat. území Moravský Písek, obec Moravský Písek, okres Hodonín, zapsáno na LV 2502,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/32 (jedna třiceti polovina) na pozemcích parc. č. 4299/1 (orná půda) a parc. č. 4299/2 (orná půda) v kat. území Moravský Písek, obec Moravský Písek, okres Hodonín, zapsáno na LV 2485,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/32 (jedna třiceti polovina) na pozemku parc. č. 4284 (orná půda) v kat. území Moravský Písek, obec Moravský Písek, okres Hodonín, zapsáno na LV 1716,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/32 (jedna třiceti polovina) na pozemcích parc. č. 4258 (orná půda), parc. č. 4582 (orná půda), parc. č. 4687 (orná půda) a parc. č. 5401 (orná půda) v kat. území Moravský Písek, obec Moravský Písek, okres Hodonín, zapsáno na LV 1097,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/64 (jedna šedesáti čtvrtina) na pozemku parc. č. 2788 (orná půda) v kat. území Moravský Písek, obec Moravský Písek, okres Hodonín, zapsáno na LV 1103.

LV č. 1103

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravský Písek (okr. Hodonín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravský Písek, realizovaný prodej ze dne 27.10.2023, V-6905/2023-706			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 3765, parc. č. 5387, parc. č. 3924, parc. č. 4025 a parc. č. 4477 v k.ú. Moravský Písek o výměře 15 395 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
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]
846 725	15 395	55,00	1,00	55,00

Název:	k.ú. Moravský Písek, realizovaný prodej ze dne 23.3.2023, V-1832/2023-706			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 3082 a parc. č. 4623 v k.ú. Moravský Písek o výměře 4 373 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]
190 039	4 373	43,46	1,05	45,63

Název:	k.ú. Moravský Písek, realizovaný prodej ze dne 30.5.2023, V-3363/2023-706			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 2039/15, parc. č. 2167/15, parc. č. 4217/55, parc. č. 4857/10, parc. č. 1932/39 a parc. č. 3516/288 v k.ú. Boršice u Buchlovic, parc. č. 3146 a parc. č. 2878 v k.ú. Moravský Písek o výměře 21 567 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]
823 312	21 567	38,17	1,05	40,08

Minimální jednotková porovnávací cena	40,08 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	46,90 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	55,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí 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	2788	13 146	47,00	1 / 64	9 654
Obvyklá cena před korekcí ceny					9 654
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	5 792,40
Celková výměra pozemků		13 146	Hodnota pozemků celkem		5 792

Nájemní smlouva (k LV č. 1103)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/64 na pozemku parc. č. 2788 pro společnost Svornost Těmice a.s. podle smlouvy ze dne 14.5.2013. Smlouva je uzavřena na dobu určitou do 31.12.2026.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na 3 let

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
nájem	205,00 m ²	0,12	24,60	0,00	24,60
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					24,60
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	24,60

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 24,60 * ((1 + 10,0 \%)^3 - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^3)$$

Hodnota věcného břemene činí

= 61,18 Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka č. 1

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/32 (jedna třiceti polovina) na pozemku parc. č. 4379 (orná půda) v kat. území Moravský Písek, obec Moravský Písek, okres Hodonín, zapsáno na LV 2502.

Odpověď č. 1

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.500,-Kč**.

Otázka č. 2

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/32 (jedna třiceti polovina) na pozemcích parc. č. 4299/1 (orná půda) a parc. č. 4299/2 (orná půda) v kat. území Moravský Písek, obec Moravský Písek, okres Hodonín, zapsáno na LV 2485.

Odpověď č. 2

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.200,-Kč**.

Otázka č. 3

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/32 (jedna třiceti polovina) na pozemku parc. č. 4284 (orná půda) v kat. území Moravský Písek, obec Moravský Písek, okres Hodonín, zapsáno na LV 1716.

Odpověď č. 3

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **7.500,-Kč**.

Cenu věcného břemene služebnosti spočívající v právu zřídit, provozovat a udržovat distribuční soustavu, zřídit, mít a udržovat potřebné obslužné zařízení, provádět úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti včetně odstranění v rozsahu dle Gpl. č. 979-417-86/2017 na dobu neurčitou s povinností k pozemku parc. č. 4284 ve prospěch společnosti EG.D. a.s. oceňujeme částkou zaokrouhleně ve výši **300,- Kč**.

Otázka č. 4

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/32 (jedna třiceti polovina) na pozemcích parc. č. 4258 (orná půda), parc. č. 4582 (orná půda), parc. č. 4687 (orná půda) a parc. č. 5401 (orná půda) v kat. území Moravský Písek, obec Moravský Písek, okres Hodonín, zapsáno na LV 1097.

Odpověď č. 4

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.200,-Kč**.

Cenu nájemní smlouvy k podílu 1/32 na pozemcích parc. č. 4582, parc. č. 4687 a parc. č. 5401 pro společnost Svornost Těmice a.s. podle smlouvy ze dne 14.5.2013 oceňujeme částkou zaokrouhleně ve výši **30,- Kč**.

Otázka č. 5

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/64 (jedna šedesáti čtvrtina) na pozemku parc. č. 2788 (orná půda) v kat. území Moravský Písek, obec Moravský Písek, okres Hodonín, zapsáno na LV 1103.

Odpověď č. 5

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **5.700,-Kč**.

Cenu nájemní smlouvy k podílu 1/64 na pozemku parc. č. 2788 pro společnost Svornost Těmice a.s. podle smlouvy ze dne 14.5.2013 oceňujeme částkou zaokrouhleně ve výši **60,- Kč**.

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