



# Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

197 EX 3209/12

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1712

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK  
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor  
Otakara Březiny 229/5  
790 01 Jeseník

V Praze dne 9. července 2024

Věc: Oprava čísla a výměry pozemku ve věci EX 3209/12, znalecký posudek ZP-22384

Z důvodu opravy čísla a výměry pozemku, opravujeme tuto nemovitost takto:

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. 3410 (trvalý travní porost) v kat. území Ostrov u Macochy, obec Ostrov u Macochy, okres Blansko, zapsáno na LV 405.

### Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází cca 1,3 km severozápadně od okraje zastavěné části městyse Ostrov u Macochy. Jedná se o zemědělský pozemek tvaru úzkého pásu. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako trvalý travní porost o výměře 1 673 m<sup>2</sup>. Pozemek je na západní straně ohraničený lesním porostem a nachází se v lánu. Pozemek je svažité k jihozápadní straně. V době oceňování byl pozemek udržovaný a využívaný. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

Pozemek se nachází v CHKO Moravský kras.

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

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Možný pronájem oceňovaných pozemků byl konfrontován telefonickým dotazem na příslušný úřad Městyse, kde o možném pronájmu neměli bližší informace.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemek Ostrov u Macochy (okr. Blansko)

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>k.ú. Šošuvka, realizovaný prodej ze dne 15.6.2021.</b>				
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 2225 v k.ú. Šošuvka o výměře 4 631 m <sup>2</sup> .				
<b>Koeficienty:</b>					
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
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>	
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	
83 400	4 631	18,01	1,00	<b>18,01</b>	

<b>Název:</b>	<b>k.ú. Vavřinec na Moravě, realizovaný prodej ze dne 15.9.2021.</b>				
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 2242 v k.ú. Vavřinec na Moravě o výměře 9 217 m <sup>2</sup> .				
<b>Koeficienty:</b>					
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
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>	
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	
210 000	9 217	22,78	1,00	<b>22,78</b>	

<b>Název:</b>	<b>k.ú. Suchdol v Moravském krasu, realizovaný prodej ze dne 10.11.2021.</b>				
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 1355 v k.ú. Suchdol v Moravském krasu o výměře 2 814 m <sup>2</sup> .				

**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

<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
80 000	2 814	28,43	1,00	<b>28,43</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	18,01 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	23,07 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	28,43 Kč/m <sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost	3410	1 673	23,00	1 / 3	12 826
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					12 826
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,75	=	9 619,50
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 673</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>9 620</b>

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. 3410 (trvalý travní porost) v kat. území Ostrov u Macochy, obec Ostrov u Macochy, okres Blansko, zapsáno na LV 405 v objektivní zaokrouhlené výši **9.600,- Kč**.

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