



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

120 EX 20864/09

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1711

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY

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

Za Beránkem 836

339 01 Klatovy

V Praze dne 9. července 2024

Věc: Rozdělení ceny ve věci EX 20864/09, znalecký posudek 005894/2024

Z důvodu rozdělení ceny, doplňujeme posudek takto:

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. 2019 (trvalý travní porost) v kat. území Veselí nad Moravou, obec Veselí nad Moravou, okres Hodonín, zapsáno na LV 1697,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemcích parc. č. St. 1467/155 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 1467/157 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (výroba, LV 8520), parc. č. 4643/98 (ostatní plocha), parc. č. 4643/104 (ostatní plocha), parc. č. 4643/108 (orná půda) a parc. č. 4643/143 (ostatní plocha) v kat. území Veselí nad Moravou, obec Veselí nad Moravou, okres Hodonín, zapsáno na LV 5076.

Pozemek parc. č. St. 1467/157

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Veselí-Předměstí (okr. Hodonín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Veselí-Předměstí, realizovaný prodej ze dne 13.3.2023, V-1590/2023-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej komerčních pozemků parc. č. 4643/216, parc. č. St. 1467/149 a parc. č. 4643/89 v k.ú. Veselí-Předměstí o výměře 1 053 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,05		
velikost pozemku -			1,10		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			0,80		
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]	K _C	[Kč/m ²]	
784 500	1 053	745,01	0,92	685,41	

Název:	k.ú. Hluk, realizovaný prodej ze dne 24.3.2023, V-1742/2023-711				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej komerčního pozemku parc. č. 2098/248 v k.ú. Hluk o výměře 474 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,05		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,10		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,10		
vybavenost pozemku -			1,02		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
189 600	474	400,00	1,30	520,00	

Název:	k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, realizovaný prodej ze dne 13.4.2022, V-2344/2022-711				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej komerčních pozemků parc. č. 3676/39 a parc. č. 3676/38 v k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště o výměře 4 667 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,15		
velikost pozemku -			1,20		

poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,05
možnost zastavění poz. -				0,90
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]	K _C	[Kč/m ²]
2 000 000	4 667	428,54	1,30	557,10

Minimální jednotková porovnávací cena	520,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	587,50 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	685,41 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]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1467/157	43	588,00	1 / 3	8 428
Obvyklá cena před korekcí ceny					8 428
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,75	=	6 321,00
Celková výměra pozemků		43	Hodnota pozemků celkem		6 321

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 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. 2019 (trvalý travní porost) v kat. území Veselí nad Moravou, obec Veselí nad Moravou, okres Hodonín, zapsáno na LV 1697.

Odpověď č. 1

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **12.000,-Kč**.

Otázka č. 2

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemcích parc. č. St. 1467/155 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 4643/98 (ostatní plocha), parc. č. 4643/104 (ostatní plocha), parc. č. 4643/108 (orná půda) a parc. č. 4643/143 (ostatní plocha) v kat. území Veselí nad Moravou, obec Veselí nad Moravou, okres Hodonín, zapsáno na LV 5076.

Odpověď č. 2

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **47.700,-Kč**.

Otázka č. 3

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 1467/157 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (výroba, LV 8520) v kat. území Veselí nad Moravou, obec Veselí nad Moravou, okres Hodonín, zapsáno na LV 5076.

Odpověď č. 3

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **6.300,-Kč**.

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