

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 000599/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Moravský Písek pro exekuční řízení č.j. 120 EX 52558/10

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 33901 Klatovy

OBVYKLÁ CENA	26 400 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 34

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.03.2024

Vyhotoveno: V Praze 20.03.2024

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,

- 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,

- na pozemku parc. č. 4284 (orná půda) v kat. území Moravský Písek, obec Moravský Písek, okres Hodonín, zapsáno na LV 1716,

- 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,

- na pozemku parc. č. 2788 (orná půda) v kat. území Moravský Písek, obec Moravský Písek, okres Hodonín, zapsáno na LV 1103.

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 21.02.2024.

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 JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 12.12.2023 pod č.j. 120 EX 52558/10-309,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 21.2.2024,

- list vlastnictví č. 2502 ze dne 11.12.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 2485 ze dne 11.12.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 1716 ze dne 11.12.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 1097 ze dne 11.12.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 1103 ze dne 11.12.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 22.1.2024, 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 22.1.2024,
- kopie územního plánu obce Moravský Písek z roku 2023,
- rozhodnutí u vyvlastnění ze dne 1.4.2020,
- nájemní smlouva ze dne 14.5.2013,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Zemědělské pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6905/2023-706. Datum podání k okamžiku 27.10.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1832/2023-706. Datum podání k okamžiku 23.3.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3363/2023-706. Datum podání k okamžiku 30.5.2023.

Pozemky komunikace:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5035/2022-706. Datum podání k okamžiku 14.7.2022,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1172/2022-706. Datum podání k okamžiku 16.2.2022,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3068/2022-706. Datum podání k okamžiku 27.4.2022.

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 nálezů 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 Moravský Písek, k.ú. Moravský Písek
Adresa nemovité věci: Moravský Písek, 696 85 Moravský Písek

Místopis

Obec Moravský Písek cca 14 km jihozápadně od města Uherské Hradiště, cca 15 km východně od města Kyjov a cca 5 km severozápadně od města Veselí nad Moravou. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Uherském Hradišti, Kyjově a ve Veselí nad Moravou. Do obce vedou silnice I. a II. třídy a železniční trať.

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
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. 4386	Obec Moravský Písek, Velkomoravská 1, 69685 Moravský Písek
parc. č. 4329	Obec Moravský Písek, Velkomoravská 1, 69685 Moravský Písek
parc. č. 4243	Obec Moravský Písek, Velkomoravská 1, 69685 Moravský Písek
parc. č. 5412	Obec Moravský Písek, Velkomoravská 1, 69685 Moravský Písek
parc. č. 4640	Obec Moravský Písek, Velkomoravská 1, 69685 Moravský Písek
parc. č. 4281/1	Obec Moravský Písek, Velkomoravská 1, 69685 Moravský Písek
parc. č. 4635	Obec Moravský Písek, Velkomoravská 1, 69685 Moravský Písek
parc. č. 3158	Obec Moravský Písek, Velkomoravská 1, 69685 Moravský Písek

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí do cca 1,5 km severovýchodně až severozápadně od okraje zastavěné části obce Moravský Písek. Jedná se o soubor nesousedících zemědělských pozemků převážně pravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda o výměře 23 300 m². Pozemek parc. č. 4379 je na severozápadní straně ohraničený nezpevněnou cestou, na jižní straně korytem místního potoka a nachází se v lánu. Pozemek je mírně svažité. Pozemek parc. č. 4299/2 je na severní straně ohraničený nezpevněnou cestou. Pozemek parc. č. 4299/1 není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Travnatý pozemek parc. č. 4284 je na severní a východní straně ohraničený nezpevněnou cestou a nachází se v lánu. Na pozemku se nachází několik keřových porostů. Pozemek parc. č. 5401 je na severní straně ohraničený nezpevněnou cestou a nachází se v lánu. Pozemek parc. č. 4582 je na jihovýchodní straně ohraničený nezpevněnou cestou a nachází se v lánu. Pozemek parc. č. 4258 je na severní straně ohraničený korytem místního potoka, na jižní straně nezpevněnou cestou a nachází se v lánu. Zemědělský

pozemek parc. č. 2788 je na severovýchodní straně ohraničený nezpevněnou cestou a nachází se v lánu. Pozemky jsou rovinné až mírně svažité. V době oceňování byly pozemky udržované a využívány. K pozemku parc. č. 4379 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4386, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek. K pozemku parc. č. 4299/2 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4329, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek. K pozemku parc. č. 4284 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4243, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek. K pozemku parc. č. 5412 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 5412, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek. Pozemek parc. č. 4687 je na severní a jižní straně ohraničený nezpevněnými cestami a nachází se v lánu. K pozemku parc. č. 5401 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4640, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek. K pozemku parc. č. 4582 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4635, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek. K pozemku parc. č. 4258 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4281/1, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek. K pozemku parc. č. 2788 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 3158, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek.

V územním plánu jsou pozemky parc. č. 4386, část pozemku parc. č. 4284, část pozemku parc. č. 4258, parc. č. 2788, parc. č. 5401, parc. č. 4582, parc. č. 4687 a parc. č. 5401 vedené jako plocha zemědělská. Pozemky parc. č. 4299/1, parc. č. 4299/2, část pozemku parc. č. 4284, část pozemku parc. č. 4258 jsou vedené jako plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava. Část pozemku parc. č. 4258 je vedená jako návrh na plochu krajinné zeleně.

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.

Věcné břemeno 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.

Pozemky parc. č. 2788, parc. č. 4582, parc. č. 4687 a parc. č. 5401 jsou pronajímány společností Svornost Těmice a.s. na dobu určitou do 31.12.2026.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 21.2.2024.

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 pozemku parc. č. 4379 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4386, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek. K pozemku parc. č. 4299/2 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4329, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek. K pozemku parc. č. 4284 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4243, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek. K pozemku parc. č. 5412 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 5412, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek. Pozemek parc. č. 4687 je na severní a jižní straně ohraničený nezpevněnými

cestami a nachází se v lánu. K pozemku parc. č. 5401 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4640, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek. K pozemku parc. č. 4582 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4635, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek. K pozemku parc. č. 4258 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4281/1, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek. K pozemku parc. č. 2788 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 3158, který je ve vlastnictví obce Moravský Písek.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Pozemek parc. č. 2788 se nachází v záplavové zóně Q100.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno 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 výkonosti 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.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Komentář: Pozemky parc. č. 2788, parc. č. 4582, parc. č. 4687 a parc. č. 5401 jsou pronajímány společností Svornost Těmice a.s. na dobu určitou do 31.12.2026.

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 zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 6 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 pozemek a pozemek komunikace
- lokalita: k.ú. Moravský Písek, blízké okolí do cca 3 km

4.2. Ocenění

LV č. 2502

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 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	4379	1 665	47,00	1 / 32	2 445
Obvyklá cena před korekcí ceny					2 445
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	1 467,00
Celková výměra pozemků		1 665	Hodnota pozemků celkem		1 467

LV č. 2485

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravský Písek (okr. Hodonín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravský Písek, realizovaný prodej ze dne 14.7.022, V-5035/2022-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků komunikace parc. č. 5440/20 a parc. č. 5441/13 v k.ú. Moravský Písek o výměře 323 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]	
64 600	323	200,00	1,05	210,00	

Název:	k.ú. Moravský Písek, realizovaný prodej ze dne 16.2.2022, V-1172/2022-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků komunikace parc. č. 5444/72, parc. č. 5443/43 a parc. č. 4875/3 v k.ú. Moravský Písek o výměře 774 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,10
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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
160 992	774	208,00	1,10	228,80

Název: k.ú. Moravský Písek, realizovaný prodej ze dne 27.4.2022, V-3068/2022-706				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemků komunikace parc. č. 5444/71, parc. č. 4874/3, parc. č. 5444/159, parc. č. 5443/42, parc. č. 5444/1 a parc. č. 5442/11 v k.ú. Moravský Písek o výměře 1 563 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 -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
325 104	1 563	208,00	1,08	224,64

Minimální jednotková porovnávací cena	210,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	221,15 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	228,80 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	4299/1	206	221,00	1 / 32	1 423
orná půda	4299/2	84	221,00	1 / 32	580
Obvyklá cena před korekcí ceny					2 003
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	1 201,80
Celková výměra pozemků		290	Hodnota pozemků celkem		1 202

LV č. 1716

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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [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 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	4284	2 819	47,00	1 / 32	4 140
Obvyklá cena před korekcí ceny					4 140
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	2 484,00
Celková výměra pozemků		2 819	Hodnota pozemků celkem		2 484

1.2. Pozemek Moravský Písek (okr. Hodonín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravský Písek, realizovaný prodej ze dne 14.7.022, V-5035/2022-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků komunikace parc. č. 5440/20 a parc. č. 5441/13 v k.ú. Moravský Písek o výměře 323 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]	
64 600	323	200,00	1,05	210,00	

Název:	k.ú. Moravský Písek, realizovaný prodej ze dne 16.2.2022, V-1172/2022-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků komunikace parc. č. 5444/72, parc. č. 5443/43 a parc. č. 4875/3 v k.ú. Moravský Písek o výměře 774 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,10
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]	
160 992	774	208,00	1,10	228,80	

Název:	k.ú. Moravský Písek, realizovaný prodej ze dne 27.4.2022, V-3068/2022-706			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků komunikace parc. č. 5444/71, parc. č. 4874/3, parc. č. 5444/159, parc. č. 5443/42, parc. č. 5444/1 a parc. č. 5442/11 v k.ú. Moravský Písek o výměře 1 563 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 -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
325 104	1 563	208,00	1,08	224,64

Minimální jednotková porovnávací cena	210,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	221,15 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	228,80 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	4284	1 220	221,00	1 / 32	8 426
Obvyklá cena před korekcí ceny					8 426
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	5 055,60
Celková výměra pozemků		1 220	Hodnota pozemků celkem		5 056

LV č. 1097

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 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	4258	262	47,00	1 / 32	385
orná půda	4582	882	47,00	1 / 32	1 295
orná půda	4687	719	47,00	1 / 32	1 056
orná půda	5401	2 164	47,00	1 / 32	3 178
Obvyklá cena před korekcí ceny					5 914
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	3 548,40
Celková výměra pozemků		4 027	Hodnota pozemků celkem		3 548

1.2. Pozemek Moravský Písek (okr. Hodonín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Moravský Písek, realizovaný prodej ze dne 14.7.022, V-5035/2022-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků komunikace parc. č. 5440/20 a parc. č. 5441/13 v k.ú. Moravský Písek o výměře 323 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]	
64 600	323	200,00	1,05	210,00	

Název:	k.ú. Moravský Písek, realizovaný prodej ze dne 16.2.2022, V-1172/2022-706				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků komunikace parc. č. 5444/72, parc. č. 5443/43 a parc. č. 4875/3 v k.ú. Moravský Písek o výměře 774 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,10
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]	
160 992	774	208,00	1,10	228,80	

Název:	k.ú. Moravský Písek, realizovaný prodej ze dne 27.4.2022, V-3068/2022-706			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků komunikace parc. č. 5444/71, parc. č. 4874/3, parc. č. 5444/159, parc. č. 5443/42, parc. č. 5444/1 a parc. č. 5442/11 v k.ú. Moravský Písek o výměře 1 563 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 -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
325 104	1 563	208,00	1,08	224,64

Minimální jednotková porovnávací cena	210,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	221,15 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	228,80 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	4258	133	221,00	1 / 32	919
Obvyklá cena před korekcí ceny					919
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	551,40
Celková výměra pozemků		133	Hodnota pozemků celkem		551

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 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	2788	13 146	47,00	1 / 32	19 308
Obvyklá cena před korekcí ceny					19 308
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	11 584,80
Celková výměra pozemků		13 146	Hodnota pozemků celkem		11 585

Věcné břemeno (k LV č. 1716)

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno 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.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti – oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Věcné břemeno - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 32

Hodnota věcného břemene činí

= **312,50 Kč**

Nájemní smlouva (k LV č. 1103)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/32 na pozemku parc. č. 2788 pro společnost Svornost Těmice a.s. podle smlouvy ze dne 14.5.2013. Smlouva je uzavřená 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	410,00 m ²	0,12	50,-	0,00	50,-

Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]		50,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):	*	100 %
Roční užitek: [Kč]	=	50,-

Míra kapitalizace: 10,00 %

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

$$CBU = 50,00 * ((1 + 10,0 \%)^3 - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^3)$$

Hodnota věcného břemene činí = **124,34 Kč**

Nájemní smlouva (k LV č. 1097)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva 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. Smlouva je uzavřená 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	118,00 m ²	0,12	14,-	0,00	14,-

Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]

Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):

Roční užitek: [Kč]

Míra kapitalizace: 10,00 %

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

$$CBU = 14,00 * ((1 + 10,0 \%)^3 - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^3)$$

Hodnota věcného břemene činí = **34,82 Kč**

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 jednájí 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 nemovitě 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 reálním 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 nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě 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 nemovitě věci značný zdroj potenciaálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitě věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitě 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 potencionálních 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. 2502

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Moravský Písek (okr. Hodonín)

1 467,- Kč

LV č. 2502	
Obvyklá cena	1 500 Kč
slovy: Jedentiscípětsset Kč	

LV č. 2485**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Moravský Písek (okr. Hodonín) 1 202,- Kč

LV č. 2485	
Obvyklá cena	1 200 Kč
slovy: Jedentisícdvěstě Kč	

LV č. 1716**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Moravský Písek (okr. Hodonín) 2 484,- Kč

1.2. Pozemek Moravský Písek (okr. Hodonín) 5 056,- Kč

Hodnota pozemků - celkem: 7 540,- Kč

LV č. 1716	
Obvyklá cena	7 500 Kč
slovy: Sedmtisícpětset Kč	

LV č. 1097**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Moravský Písek (okr. Hodonín) 3 548,- Kč

1.2. Pozemek Moravský Písek (okr. Hodonín) 551,- Kč

Hodnota pozemků - celkem: 4 099,- Kč

LV č. 1097	
Obvyklá cena	4 200 Kč
slovy: Čtyřtisícdevěstě Kč	

LV č. 1103**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Moravský Písek (okr. Hodonín) 11 585,- Kč

LV č. 1103	
Obvyklá cena	12 000 Kč
slovy: Dvanácttisíc Kč	

Věcné břemeno (k LV č. 1716)**1. Věcná břemena**

1.1. Věcné břemeno 313,- Kč

Věcné břemeno (k LV č. 1716)	
Obvyklá cena	300 Kč
slovy: Třista Kč	

Nájemní smlouva (k LV č. 1103)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva

124,- Kč

Nájemní smlouva (k LV č. 1103)	
Obvyklá cena	120 Kč
slovy: Jednostodvacet Kč	

Nájemní smlouva (k LV č. 1097)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva

35,- Kč

Nájemní smlouva (k LV č. 1097)	
Obvyklá cena	30 Kč
slovy: Třicet Kč	

Hodnota pozemku	25 894 Kč
Věcné břemeno	472 Kč

Silné stránky

- přístup k pozemkům.

Slabé stránky

- nesousedící pozemky.

Obvyklá cena	26 400 Kč
slovy: Dvacetšesttisícčtyřista Kč	

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 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 1/32 (jedna třiceti polovina) 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 **12.000,-Kč**.

Cenu nájemní smlouvy k podílu 1/32 na pozemku parc. č. 2788 pro společnost Svornost Těmice a.s. podle smlouvy ze dne 14.5.2013 oceňujeme částkou zaokrouhleně ve výši **120,- Kč**.

Obvyklá cena

26 400 Kč

slovy: Dvacetšesttisícčtyřista Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	8
Ortofotomapa	8
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

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 000599/2024.

V Praze 20.03.2024



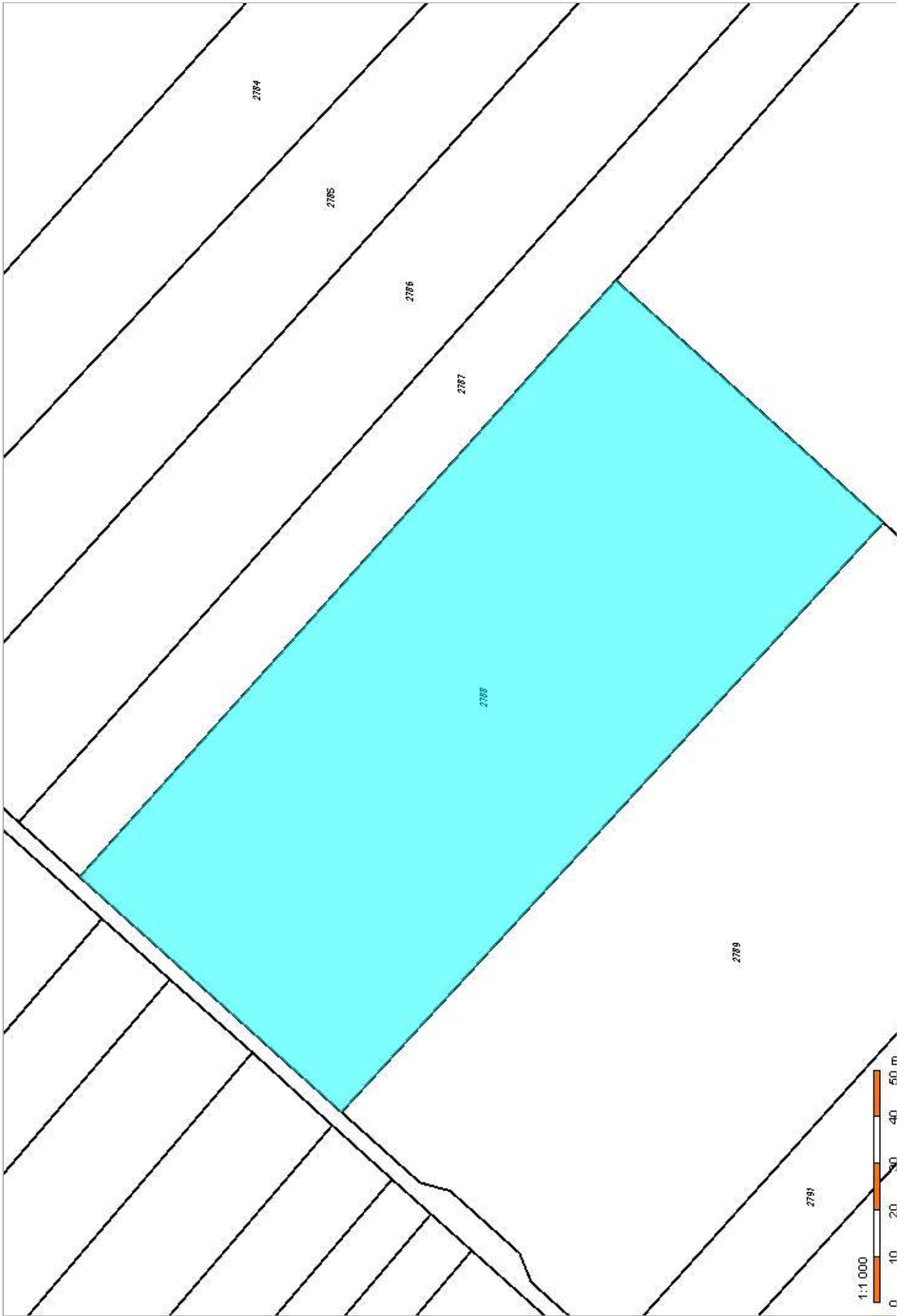
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

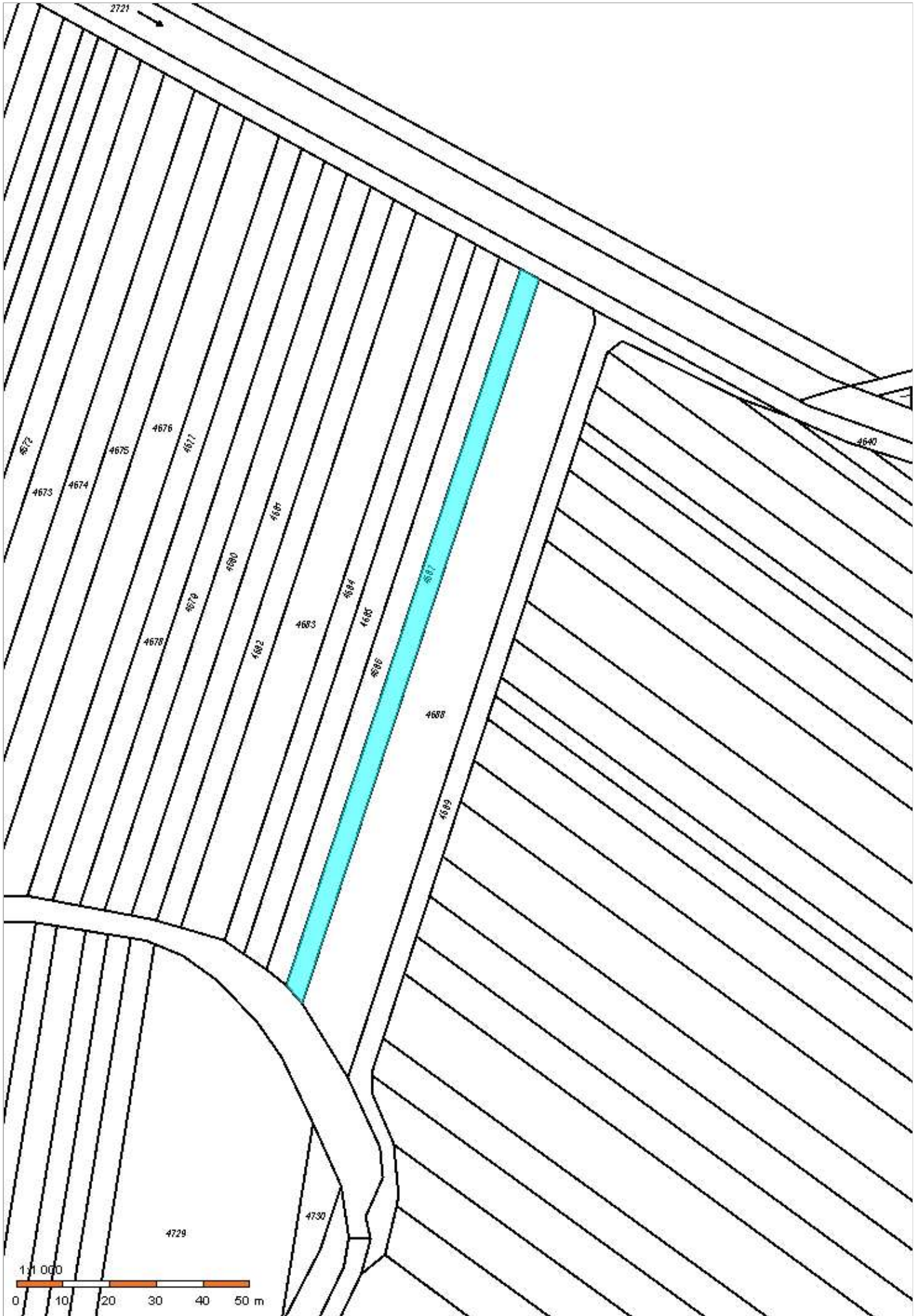
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

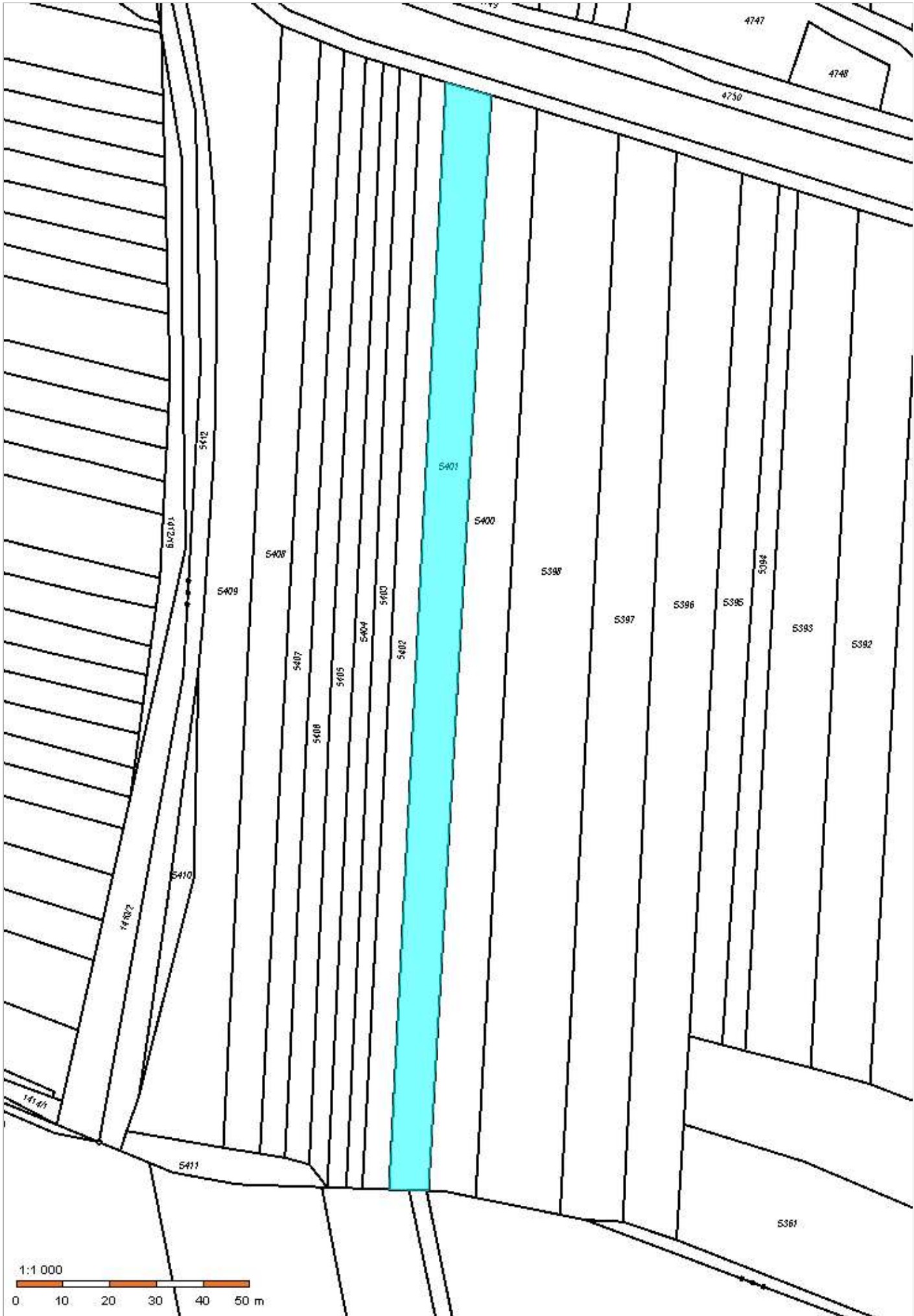
























1:1 000
0 10 20 30 40 50 m







