

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-18218

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům a pozemky Skála

**OBJEDNAVATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednatele: Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5 - Zličín

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 144 EX 9621/13 (ocenění stávajícího stavu)



Datum místního šetření: 7.3.2019

Stav ke dni:

14.06.2019

Počet stran: 27 stran

Počet příloh: 37

Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 14.06.2019**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 na pozemku parc. č. St. 47/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 58 Skála, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. 46/11 (zahrada) a na pozemku parc. č. 50/2 (zahrada) vše v kat. území Skála u Chrastí, obec Chrast, část obce Skála, okres Chrudim, zapsáno na LV 85,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 na pozemku parc. č. 51 (lesní pozemek), na pozemku parc. č. 72/5 (lesní pozemek), na pozemku parc. č. 115 (orná půda) a na pozemku parc. č. 168/2 (orná půda) vše v kat. území Skála u Chrastí, obec Chrast, část obce Skála, okres Chrudim, zapsáno na LV 91,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 na pozemku parc. č. 50/3 (zahrada) v kat. území Skála u Chrastí, obec Chrast, část obce Skála, okres Chrudim, zapsáno na LV 164,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 na pozemku parc. č. 50/4 (zahrada) v kat. území Skála u Chrastí, obec Chrast, část obce Skála, okres Chrudim, zapsáno na LV 165.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) 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.

### 3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

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 nemovité 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 nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité 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 nemovité věci značný zdroj potenciaálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité 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 potenciaálních 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 exekčním 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. 1 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 oblíby.*“

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.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 6.2.2019 pod č.j. 144 EX 9621/13-62.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 7.3.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie územního plánu.

Informace od spoluvlastnice, pí Bělouškové.



**Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

**Místopis**

Obec Chrast, kterou dále ještě tvoří místní části Chacholice, Podlažice a Skála leží na úpatí Českomoravské vrchoviny v Pardubickém kraji. V současné Chrasti mohou občané využívat 3 knihovny, muzeum, mateřskou, základní a základní uměleckou školu, ordinace lékařů, obchody, služby, a ke sportu 2 hřiště, 2 tělocvičny a stadion. Dopravní obslužnost zajišťují vlakové a autobusové spoje.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části obce ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Chrast, Skála” se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Vrbatův Kostelec” se nachází cca 2,6 km od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace				
Přístup přes pozemky:					
parc. č. 240/1	Město Chrast				

## **Celkový popis**

### LV 85

Jedná se o řadový, částečně podsklepený, přízemní rodinný dům s půdou. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné prosklené. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné plné. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou nebo PVC. Obklady jsou z keramických dlaždic. Fasáda budovy není zateplená. K domu patří zahrada. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace.

Dům je dispozičně rozdělen na 4+1, vytápění je lokální pomocí kamen, teplou vodu zajišťuje el. bojler. Suché WC.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace je svedena do septiku. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 47/2 se nachází stavba rodinného domu č.p. 58. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 486 m<sup>2</sup>. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 46/11, který je v Katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 488 m<sup>2</sup>. Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou oplocené, mírně svažité, travnaté, udržované. Na pozemku se dále nachází zděná stodola. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek parc. č. 240/1,

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy, septik a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Pozemek parc. č. 50/2 je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada. Celková plocha pozemku je 845 m<sup>2</sup>. Pozemek je pravidelného tvaru v územním plánu je veden na změnu plochy smíšené obytné. Na pozemku jsou porosty.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci nezjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

### LV 91

Pozemek parc. č. 51, který je v Katastru nemovitostí vedený jako lesní pozemek o celkové ploše 294 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 72/5, který je v Katastru nemovitostí vedený jako lesní pozemek o celkové ploše 5002 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 115, který je v Katastru nemovitostí vedený jako orná půda o celkové ploše 6799 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 168/2, který je v Katastru nemovitostí vedený jako orná půda o celkové ploše 3835 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou položeny mimo zastavenou část obce. V územním plánu jsou vedené jako plochy přírodní - lesní nebo jako plochy zemědělské.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.



Příslušenstvím nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

#### LV 164 a 165

Jedná se o pozemky parc. č. 50/3 a parc. č. 50/4, které jsou v Katastru nemovitostí vedeny jako zahrada. Celková plocha pozemku je 341 m<sup>2</sup>, respektive 577 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou pravidelného tvaru v územním plánu je vedeny na změnu plochy smíšené obytné. Na pozemcích jsou porosty. Přístup je přes pozemky cizího vlastníka nebo přes vlastní.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci nezjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 7.3.2019, za účasti Bělouškové Blanky. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

### **RIZIKA**

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- Komentář: Pozemek parc. č. 72/5 (lesní pozemek) je přírodní rezervací nebo přírodní památkou.

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Zástavní právo
  - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

#### **Ostatní rizika:**

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

## OBSAH

### LV 85

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Skála

1.2. Pozemek Skála

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 58 Skála

### LV 91

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Skála

1.2. Pozemky Skála

### LV 164

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Skála

### LV 165

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Skála

## OCENĚNÍ

### LV 85

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemky Skála

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Pozemek Chrast, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID 2200

**Popis:** Stavební pozemek o výměře 731 m<sup>2</sup> Chrast. Na jeho hranici je zavedena elektřina, plyn a veřejný vodovod jsou vedeny podél pozemku. Pozemek má obecní příjezdovou komunikaci.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,11
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
590 000	731	807,11	0,76	613,40

**Název:** Pozemek Miřetice, Havlovice, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID 00232



**Popis:** K prodeji stavební pozemek v obci Miřetice, okres Chrudim. Dle územního plánu je celý pozemek určen k výstavbě rodinného domu. Pozemek lze rozdělit na dvě stavební parcely. Na pozemku se nachází dům ke kompletní rekonstrukci či demolici, vedlejší stavby a studna. Veškeré IS v dosahu.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 250 000	2 055	608,27	0,85	517,03

**Název:** Pozemek Skuteč, okres Chrudim, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID 102-N05008

**Popis:** K prodeji pozemek o výměře 1348 m<sup>2</sup> určený územním plánem pro výstavbu RD v k.ú. a obci Skuteč, okrese Chrudim, anebo možnost zprostředkovat na pozemku výstavbu levného nízkoenergetického RD dle vlastního výběru. Pozemek se nachází v klidné lokalitě „U koupaliště“ na okraji obce na trase směrem na Skutíčko a Vrbatův Kostelec. Na pozemek jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě (přípojka vody, elektrické energie, plynu, dešťové a splaškové kanalizace). Inženýrské sítě jsou rozvedeny k jednotlivým parcelám do sdružených pilířů.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
986 742	1 348	732,00	0,65	475,80

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>535,41 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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 ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 47/2	486	535,00		260 010
zahrada	46/11	488	535,00		261 080
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					<b>521 090</b>
Velikost spoluvlastnického podílu					
					* 1,00 / 12,00 =
					43 424,17
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu					* 0,60 =
					26 054,50
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>974</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>26 055</b>

## 1.2. Pozemek Skála

### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	Pozemek Chrast, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID 2200			
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek o výměře 731 m <sup>2</sup> Chrast. Na jeho hranici je zavedena elektřina, plyn a veřejný vodovod jsou vedeny podél pozemku. Pozemek má obecní příjezdovou komunikaci.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,11
poloha pozemku -				0,80
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
<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> ]
590 000	731	807,11	0,80	645,69

**Název:** Pozemek Miřetice, Havlovice, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID 00232

**Popis:** K prodeji stavební pozemek v obci Miřetice, okres Chrudim. Dle územního plánu je celý pozemek určen k výstavbě rodinného domu. Pozemek lze rozdělit na dvě stavební parcely. Na pozemku se nachází dům ke kompletní rekonstrukci či demolici, vedlejší stavby a studna. Veškeré IS v dosahu.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 250 000	2 055	608,27	0,90	547,44

**Název:** Pozemek Skuteč, okres Chrudim, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID 102-N05008

**Popis:** K prodeji pozemek o výměře 1348 m<sup>2</sup> určený územním plánem pro výstavbu RD v k.ú. a obci Skuteč, okrese Chrudim, anebo možnost zprostředkovat na pozemku výstavbu levného nízkoenergetického RD dle vlastního výběru. Pozemek se nachází v klidné lokalitě „U koupaliště“ na okraji obce na trase směrem na Skutičko a Vrbatův Kostelec. Na pozemek jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě (přípojka vody, elektrické energie, plynu, dešťové a splaškové kanalizace). Inženýrské sítě jsou rozvedeny k jednotlivým parcelám do sdružených pilířů.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
986 742	1 348	732,00	0,68	497,76

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**563,63 Kč/m<sup>2</sup>**

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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 ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	50/2	845	564,00		476 580
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					476 580
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 12,00 =	39 715,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,60 =	23 829,00
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>845</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>23 829</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Rodinný dům č.p. 58 Skála

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	974,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská



vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Honbice</b>	
<b>Popis:</b>	Dům se nachází v samotném centru obce. Dispozice: kuchyň 18 m <sup>2</sup> , pokoj 17 m <sup>2</sup> , chodba 9 m <sup>2</sup> , spižárna 4 m <sup>2</sup> , technické zázemí 9 m <sup>2</sup> , ustájení domácích zvířat 17 m <sup>2</sup> , stodola + přístup na půdu 30 m <sup>2</sup> .	
<b>Pozemek:</b>	361,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,97	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,15	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_c</math></b>	<b>Upravená cena</b>
760 000 Kč	1,10	836 000 Kč



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID 102-N05594

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Dolní Bezděkov</b>
<b>Popis:</b>	Rodinný dům o velikosti 3+1 se nachází v obci Dolní Bezděkov na Chrudimsku.

Dům tvoří v přízemí tři obytné místnosti, kuchyň s jídelnou, chodba, koupelna, chodba a příslušenství. Toaleta suchá na dvoře domu. Dům je částečně podsklepený.

**Pozemek:** 1 445,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,04
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID

1445

**Cena**

780 000 Kč

**Celkový koeficient Kč**

1,10

**Upravená cena**

858 000 Kč

**Název:** Rodinný dům Žumberk

**Popis:** Rodinný dům o velikosti 3+kk, který se nachází v obci Žumberk, okr. Chrudim a je určen ke kompletní rekonstrukci. Prostorové uspořádání domu je následující: vstupní chodba a tři pokoje.

**Pozemek:** 694,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,12
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID

N81414

**Cena**

790 000 Kč

**Celkový koeficient Kč**

1,22

**Upravená cena**

963 800 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

836 000 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

885 933 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

963 800 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena

885 933 Kč/ks

**Porovnávací hodnota před korekcí ceny**

885 933

Velikost ideálního spoluvlastnického podílu

\* 1,00 / 12,00 = 73 827,75

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů

\* 0,60 = 44 296,65

**Výsledná porovnávací hodnota**

44 297 Kč



## LV 91

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky Skála

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Přestavlky, Zdroj: www.sreality.cz - ID 19710</b>			
<b>Popis:</b>	Orná půda o celkové výměře 28 836 m <sup>2</sup> v katastrálním území Přestavlky u Chrudimi.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				0,98
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 -				0,90
<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> ]
1 070 000	28 386	37,69	0,86	32,41

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Rosice, Zdroj: www.sreality.cz - ID V073</b>			
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemky orné půdy v k.ú. Chrast.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				0,90
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 -				0,90
<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> ]
4 605 195	131 577	35,00	0,79	27,65

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Honbice - část obce Libanice, okres Chrudim, Zdroj: www.sreality.cz - ID 977</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji kvalitní ornou půdu v katastrálním území Libanice, okr. Chrudim. Pozemky jsou zapsány na LV č. 241. Jedná se o výměru 1,07 ha orné půdy s BPEJ 17.92.			
<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 -			0,90	
<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> ]
374 745	10 707	35,00	0,90	<b>31,50</b>

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>30,52 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	-------------------------------

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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 ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	115	6 799	31,00		210 769
orná půda	168/2	3 835	31,00		118 885
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					<b>329 654</b>
Velikost ideálního spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 24,00 =	13 735,58
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,55 =	7 554,57
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>10 634</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>7 555</b>



## 1.2. Pozemky Skála

### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Skuteč, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID N1395</b>			
<b>Popis:</b>	Les o výměře 8 039 m <sup>2</sup> . Les se nachází poblíž obce Zhoř. Dobrá přístupová cesta, pár metrů od pozemní komunikace. Zastoupení dřevin buk, dub a borovice.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,97	
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 -			0,90	
<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> ]
320 000	8 039	39,81	0,85	<b>33,84</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Miřetice, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID 18137</b>			
<b>Popis:</b>	Lesní pozemky o velikosti 13.634 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,92	
poloha pozemku -			1,20	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
<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> ]
320 000	13 634	23,47	0,96	<b>22,53</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Moravany - část obce Turov, okres Pardubice, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID 4130836060</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji lesní pozemek (smíšený les-habr, olše, topol, jasan) 1570m <sup>2</sup> , vodním tok 257m <sup>2</sup> a trv.trav.porost 111m <sup>2</sup> vše ve stejné lokalitě v katastrálním území Moravany-Turov, územní pracoviště Pardubice.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,97	
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 -			0,90	
<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> ]
47 100	1 570	30,00	0,87	26,10

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**27,49 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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 ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném reálním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
lesní pozemek	51	294	28,00		8 232
lesní pozemek	72/5	5 002	28,00		140 056
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					148 288
Velikost ideálního spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 24,00 =	6 178,67
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,55 =	3 398,27
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>5 296</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>3 398</b>



## LV 164

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Skála

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Chrast, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID 2200</b>			
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek o výměře 731 m <sup>2</sup> Chrast. Na jeho hranici je zavedena elektřina, plyn a veřejný vodovod jsou vedeny podél pozemku. Pozemek má obecní příjezdovou komunikaci.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,11	
poloha pozemku -			0,80	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,90	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
<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> ]
590 000	731	807,11	0,72	581,12

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Miřetice, Havlovice, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID 00232</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji stavební pozemek v obci Miřetice, okres Chrudim. Dle územního plánu je celý pozemek určen k výstavbě rodinného domu. Pozemek lze rozdělit na dvě stavební parcely. Na pozemku se nachází dům ke kompletní rekonstrukci či demolici, vedlejší stavby a studna. Veškeré IS v dosahu.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,90	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
<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> ]
1 250 000	2 055	608,27	0,81	492,70

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Skuteč, okres Chrudim, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID 102-N05008</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji pozemek o výměře 1348 m <sup>2</sup> určený územním plánem pro výstavbu RD v k.ú. a obci Skuteč, okrese Chrudim, anebo možnost zprostředkovat na pozemku výstavbu levného nízkoenergetického RD dle vlastního výběru. Pozemek se nachází v klidné lokalitě „U koupaliště“ na okraji obce na trase směrem na Skutíčko a Vrbatův Kostelec. Na pozemek jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě (přípojka vody, elektrické energie, plynu, dešťové a splaškové kanalizace). Inženýrské sítě jsou rozvedeny k jednotlivým parcelám do sdružených pilířů.			

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
986 742	1 348	732,00	0,62	453,84

**Zjištěná průměrná jednotková cena****509,22 Kč/m<sup>2</sup>****Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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 ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.



Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]	
zahrada	50/3	341	509,00		173 569	
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					173 569	
Velikost spoluvlastnického podílu						
					* 1,00 / 24,00 =	7 232,04
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů					* 0,55 =	3 977,62
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>341</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>3 978</b>	

## LV 165

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Skála

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Chrast, Zdroj: www.sreality.cz - ID 2200</b>				
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek o výměře 731 m <sup>2</sup> Chrast. Na jeho hranici je zavedena elektřina, plyn a veřejný vodovod jsou vedeny podél pozemku. Pozemek má obecní příjezdovou komunikaci.				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,11
poloha pozemku -					0,80
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					0,90
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					0,90
<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> ]	
590 000	731	807,11	0,72	581,12	

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Miřetice, Havlovice, Zdroj: www.sreality.cz - ID 00232</b>				
<b>Popis:</b>	K prodeji stavební pozemek v obci Miřetice, okres Chrudim. Dle územního plánu je celý pozemek určen k výstavbě rodinného domu. Pozemek lze rozdělit na dvě stavební parcely. Na pozemku se nachází dům ke kompletní rekonstrukci či demolici, vedlejší stavby a studna. Veškeré IS v dosahu.				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					0,95
poloha pozemku -					1,05
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					0,90
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					0,90

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 250 000	2 055	608,27	0,81	492,70

**Název:** Pozemek Skuteč, okres Chrudim, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID 102-N05008

**Popis:** K prodeji pozemek o výměře 1348 m<sup>2</sup> určený územním plánem pro výstavbu RD v k.ú. a obci Skuteč, okrese Chrudim, anebo možnost zprostředkovat na pozemku výstavbu levného nízkoenergetického RD dle vlastního výběru. Pozemek se nachází v klidné lokalitě „U koupaliště“ na okraji obce na trase směrem na Skutíčko a Vrbatův Kostelec. Na pozemek jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě (přípojka vody, elektrické energie, plynu, dešťové a splaškové kanalizace). Inženýrské sítě jsou rozvedeny k jednotlivým parcelám do sdružených pilířů.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
986 742	1 348	732,00	0,62	453,84

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>509,22 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikostí 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 ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	50/4	577	509,00		293 693
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					293 693
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 24,00 =	12 237,21
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,55 =	6 730,47
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>577</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>6 730</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### LV 85

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Skála	26 055,- Kč
1.2. Pozemek Skála	23 829,- Kč

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 58 Skála	44 297,- Kč
--------------------------------	-------------

### LV 91

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Skála	7 555,- Kč
1.2. Pozemky Skála	3 398,- Kč

### LV 164

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Skála	3 978,- Kč
--------------------	------------

### LV 165

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Skála	6 730,- Kč
--------------------	------------

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 42 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

### Závěr

#### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 na pozemku parc. č. St. 47/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 58 Skála, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. 46/11 (zahrada), vše v kat. území Skála u Chrastí, obec Chrast, část obce Skála, okres Chrudim, zapsáno na LV 85,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 na pozemku parc. č. 50/2 (zahrada) vše v kat. území Skála u Chrastí, obec Chrast, část obce Skála, okres Chrudim, zapsáno na LV 85,

C) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 na pozemku parc. č. 51 (lesní pozemek), na pozemku parc. č. 72/5 (lesní pozemek), vše v kat. území Skála u Chrastí, obec Chrast, část obce Skála, okres Chrudim, zapsáno na LV 91,



D) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 na pozemku parc. č. 115 (orná půda) a na pozemku parc. č. 168/2 (orná půda) vše v kat. území Skála u Chrastí, obec Chrast, část obce Skála, okres Chrudim, zapsáno na LV 91,

E) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 na pozemku parc. č. 50/3 (zahrada) v kat. území Skála u Chrastí, obec Chrast, část obce Skála, okres Chrudim, zapsáno na LV 164,

F) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 na pozemku parc. č. 50/4 (zahrada) v kat. území Skála u Chrastí, obec Chrast, část obce Skála, okres Chrudim, zapsáno na LV 165.

## **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

A) - oplocení, stodola,

B), C), D), E), F) - nezjištěny.

## **III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **45.000,- Kč**,

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **24.000,- Kč**,

C) - v objektivní zaokrouhlené výši **3.000,- Kč**,

D) - v objektivní zaokrouhlené výši **7.500,- Kč**,

E) - v objektivní zaokrouhlené výši **3.000,- Kč**,

F) - v objektivní zaokrouhlené výši **6.000,- Kč**.

## **IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

A), B), C), D), E), F) - nezjištěny.

V Praze 14.06.2019

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

<b>Znalecká doložka:</b>	<p>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.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Jakub Chrástěcký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18218 znaleckého deníku.



## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

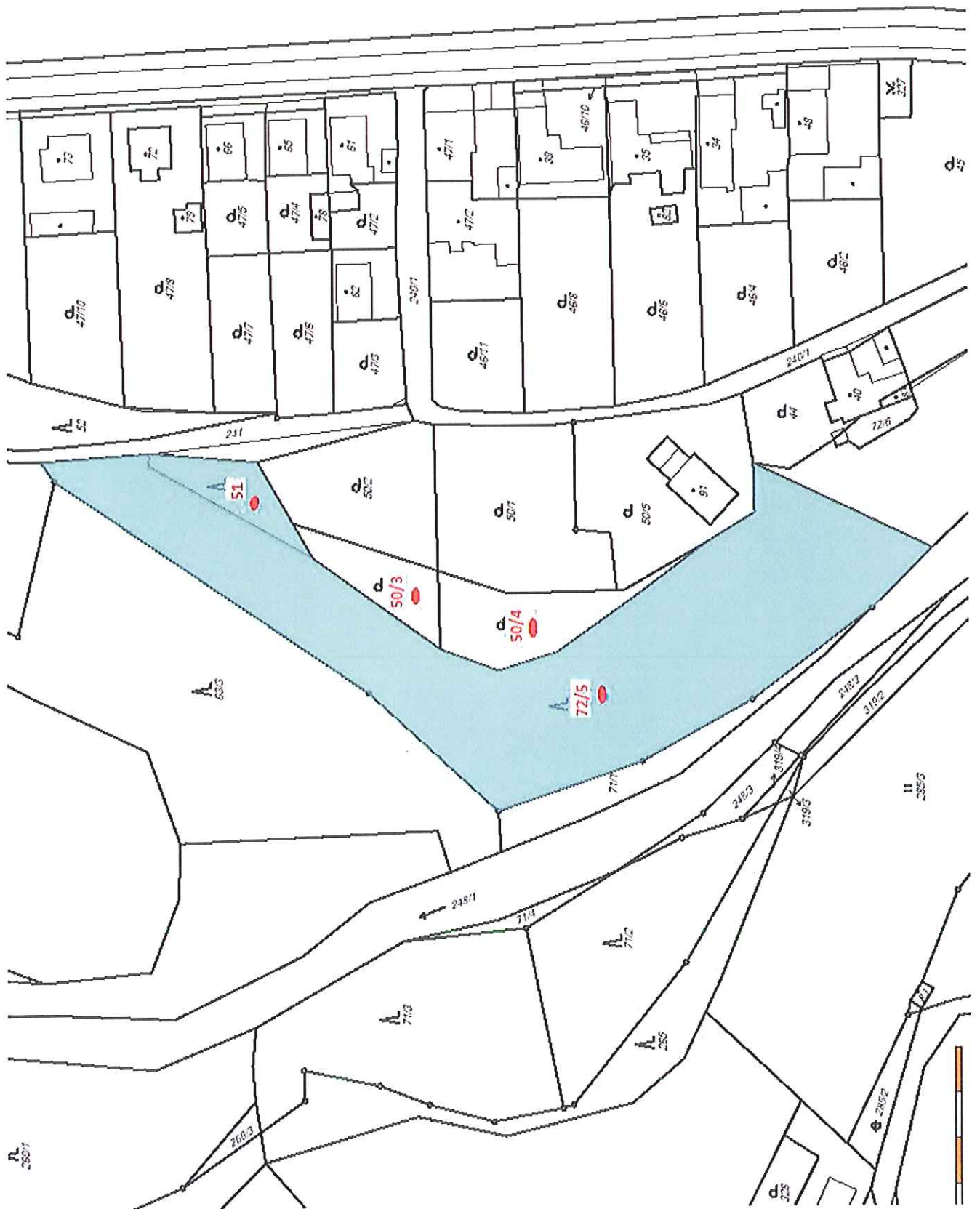
### Podklady a přílohy

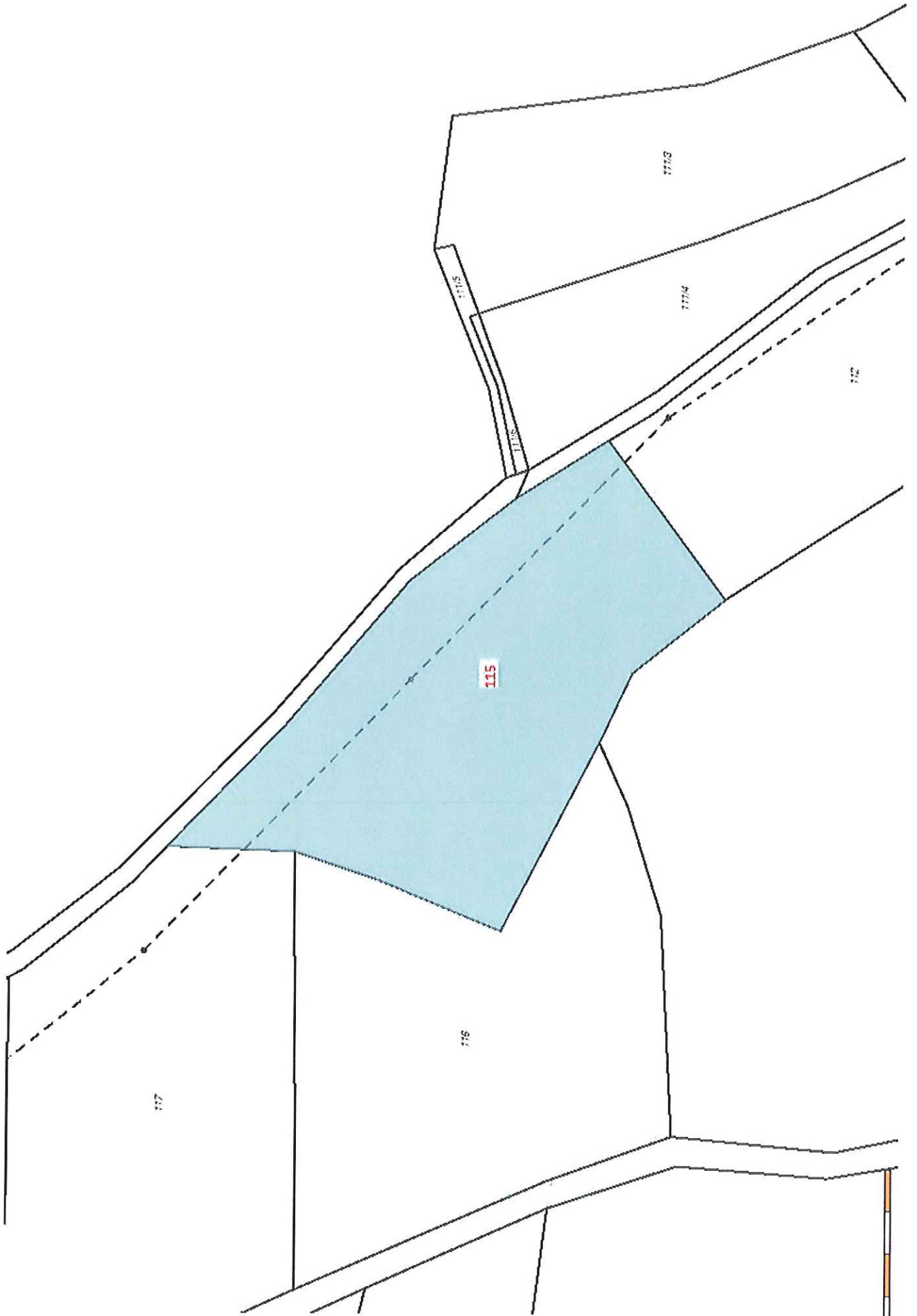
počet stran A4 příloze

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 85	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 91	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 164	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 165	6
Snímek katastrální mapy	8
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	3

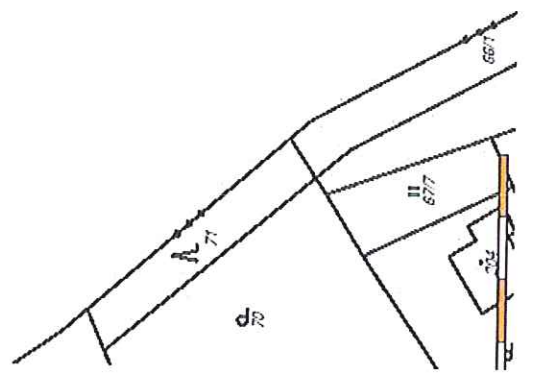
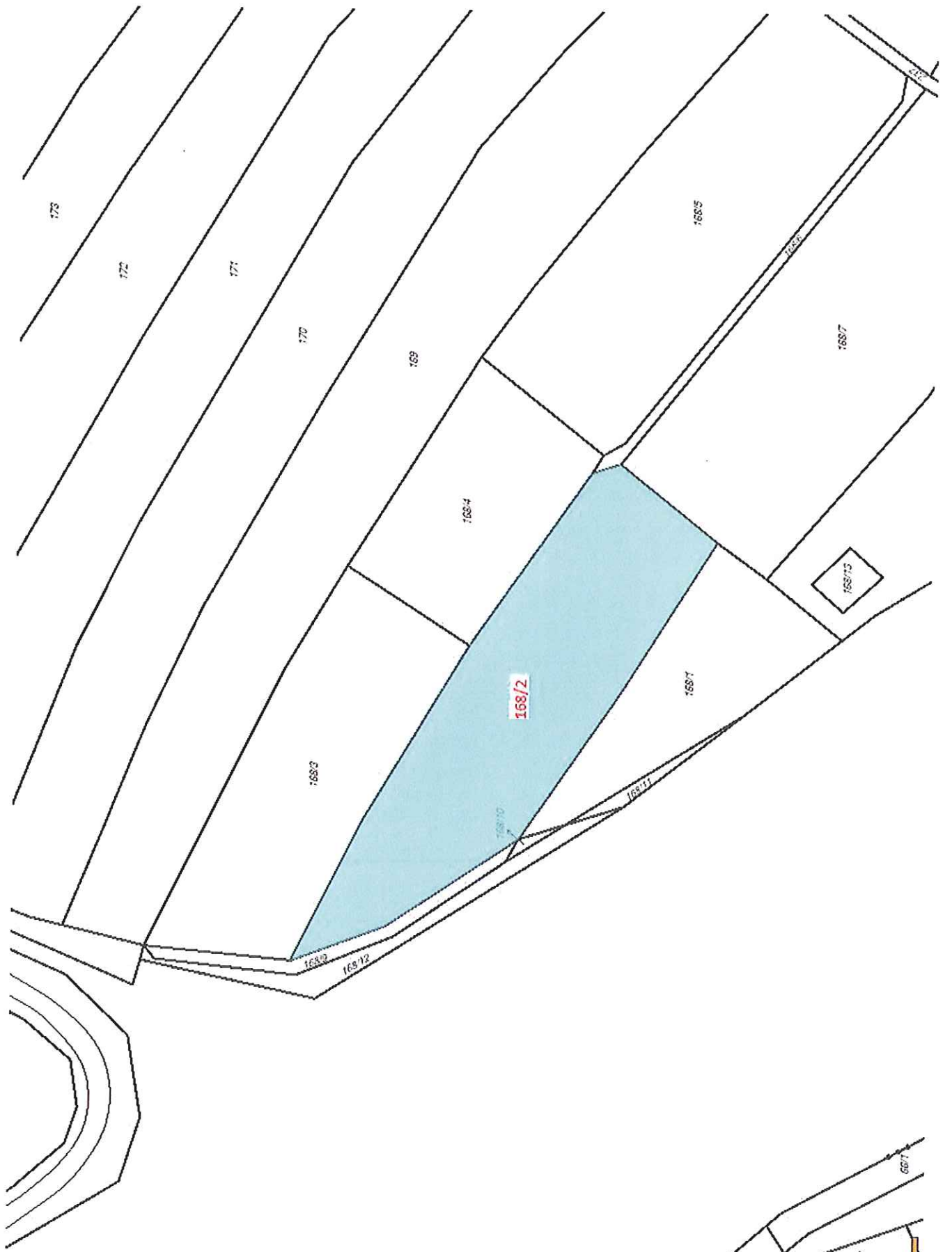












dR





49°52'12.77"N, 15°56'54.03"E

63/3

51

241

50/2

50/3

50/1

50/4

50/5

72/5

60

65

61

78

62

47/1

39

46/8

46/10

46/11

47/2

47/7

47/5

47/6

47/4

47/3

47/2

46/9

46/7

46/6

46/5

46/4

46/3

46/2

46/1



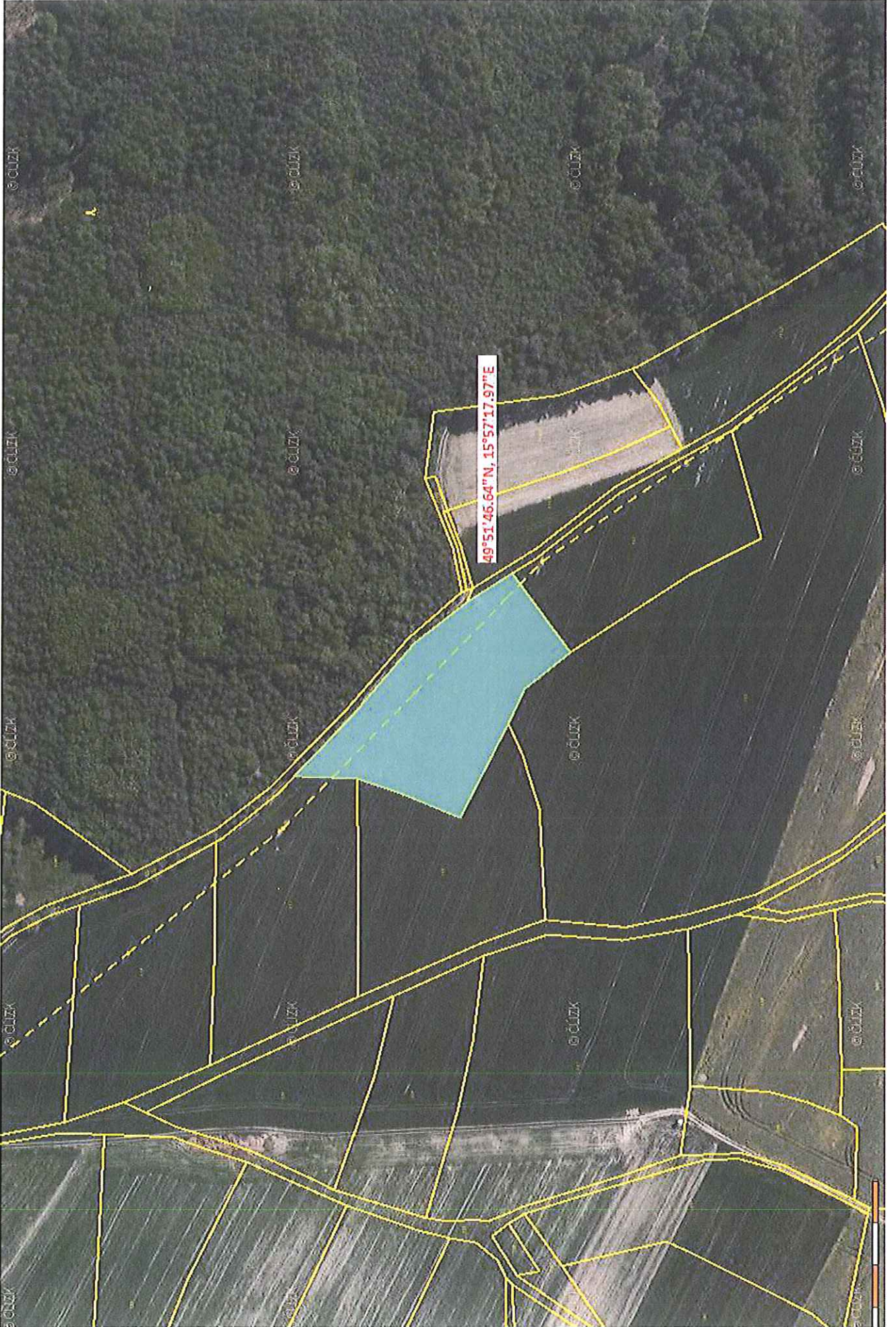


49°52'10.32"N, 15°56'51.54"E

Skála 42, Chrast



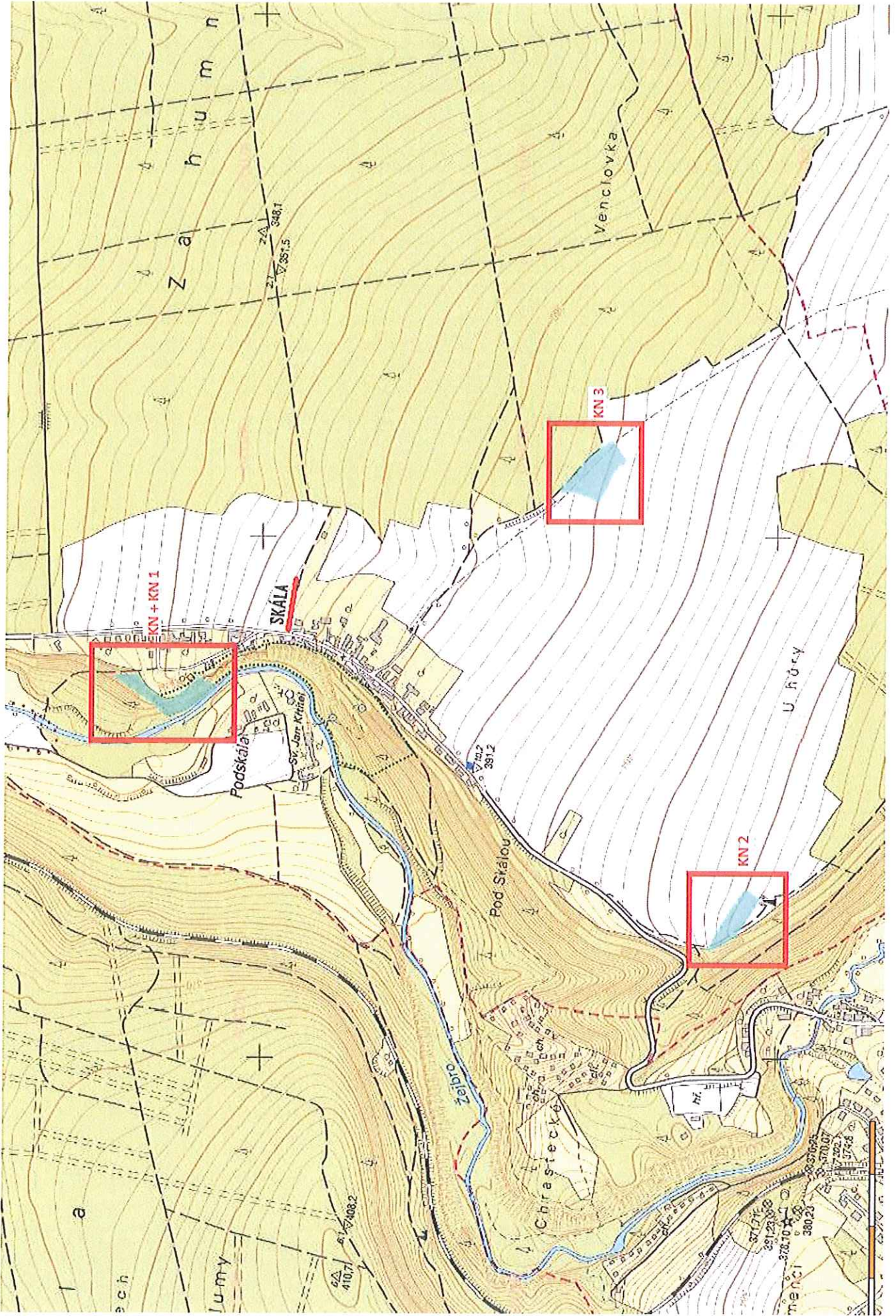




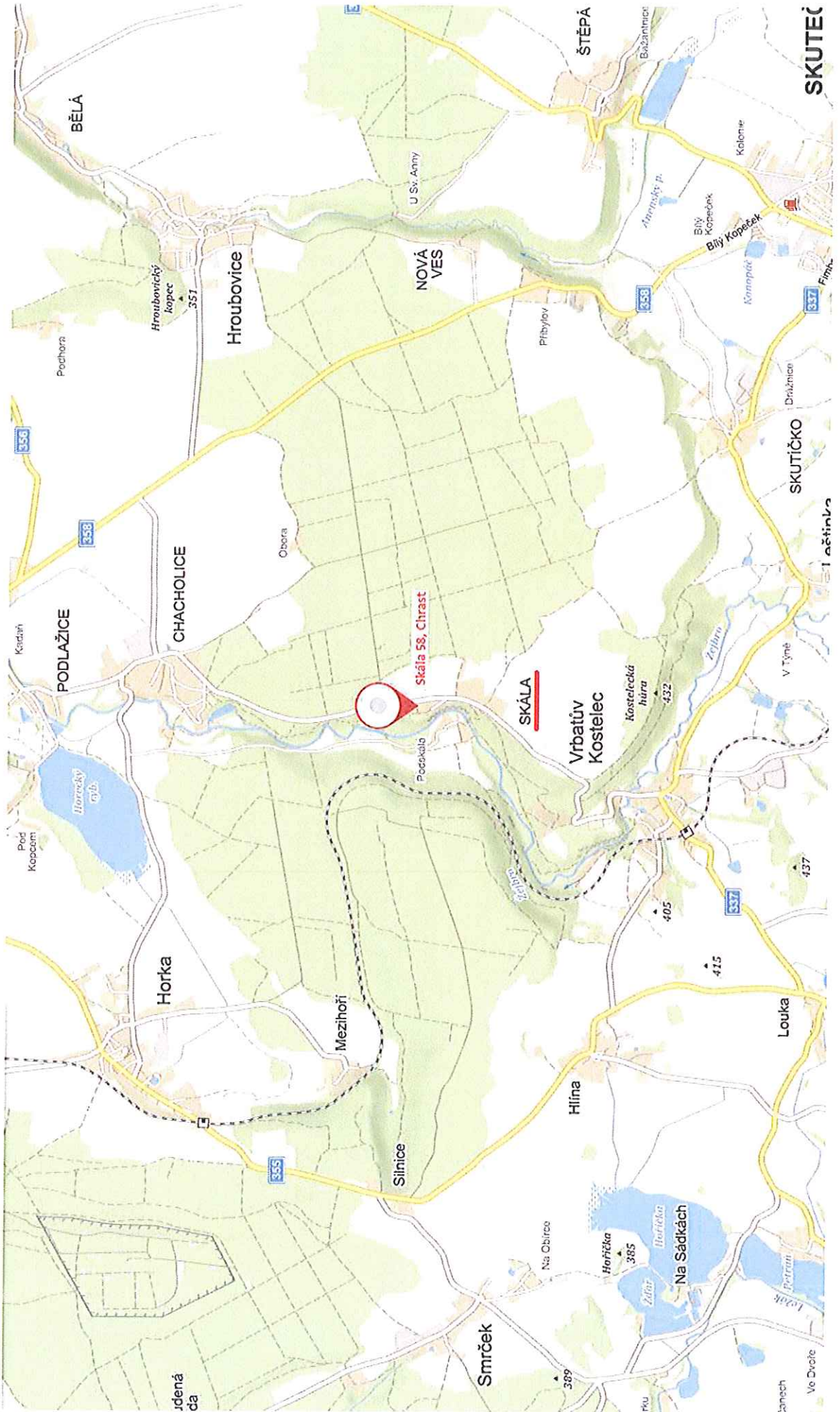












BĚLÁ

Hroubovice

NOVÁ VES

ŠTĚPÁ

SKUTEČ

PODLAŽICE

CHACHOLICE

SKUTEČSKO

Skála 58, Chrast

SKÁLA

Vrbatův Kostelec

Horka

Mezihoří

Silnice

Hlína

Louka

Smrček

Na Sádkách

Podhora

Hroubovický kopec

U Sv. Anny

Přibylův

Bažantnice

Kolonie

Bílý Kopeček

Kampanek

Dražkovic

Krásná

Pod Kopcem

Horecký náhon

Podskála

Želazná

Kostelecká hora

Zejsuro

V Týně

Čáslav

Jedná da

Na Obřice

Hřička

Žďár

Hřička

Petrův

Ložek

Čaněch

Ve Dvoře



