

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5305/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně:

- nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 139/1, součástí je stavba: Městečko Trnávka, č.p. 110, rodinný dům, pozemku p.č. 140/10, zapsaných na LV číslo 77
  - podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 139/2, na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., obč. vyb. bez LV, zapsaných na LV číslo 76
- vše katastrální území Městečko Trnávka, obec Městečko Trnávka, okres Svitavy

**Znalec:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374 DS: qmhy8q  
e-mail: zvh@atlas.cz www.posudeknemovitosti.cz  
IČ: 42058171

**Zadavatel:** 1. Pohledávková s.r.o., IČ: 25841114  
Bezručova 2246/31a  
794 01 Krnov

**Číslo jednací:** KSPA 59 INS 3052/2017-A-6

**Počet stran:** 32 a z toho 7 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 27.11.2021

**Vyhotoveno:** V Hranicích 01.12.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

o ceně:

- nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 139/1, součástí je stavba: Městečko Trnávka, č.p. 110, rodinný dům, pozemku p.č. 140/10, zapsaných na LV číslo 77
  - podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 139/2, na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., obč. vyb. bez LV, zapsaných na LV číslo 76
- vše katastrální území Městečko Trnávka, obec Městečko Trnávka, okres Svitavy

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.11.2021.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 13.04.2021, LV číslo 77, k.ú. Městečko Trnávka
- výpis z KN ze dne 13.04.2021, LV číslo 76, k.ú. Městečko Trnávka
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- odhad obvyklé ceny - posudek číslo 929/2018 ze dne 23.07.2018, vypracoval Ing. Zdeněk Dokoupil, Jiráskova 526/48, Moravská Třebová
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz,

ceskereality.cz a dalších

- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.**“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „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“.

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci

směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „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.“

**Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

#### LV 77

kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Městečko Trnávka, k.ú. Městečko Trnávka  
adresa nemovité věci: Městečko Trnávka 110, 569 41 Městečko Trnávka

#### LV 76

kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Městečko Trnávka, k.ú. Městečko Trnávka  
adresa nemovité věci: Městečko Trnávka 110, 569 41 Městečko Trnávka

### Vlastnické a evidenční údaje

#### LV 77:

Topičová Olga, č. p. 110, 56941 Městečko Trnávka

**Omezení vlastnického práva:**

TYP

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

TYP

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Topičová Olga

**LV 76:**

Topičová Olga, č. p. 110, 56941 Městečko Trnávka 1/2

Týlová Věra, Za Kopečkem 505, Pardubičky, 53003 Pardubice 1/2

**Omezení vlastnického práva:**

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

TYP

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Topičová Olga

Záznam pro další řízení

**Dokumentace a skutečnost**

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

**Celkový popis nemovité věci**

Oceňované nemovité věci, dům, se nachází na severním okraji obce při silnici směrem na Moravskou Třebovou, v zástavbě domů.

## LV 77:

Jedná se o řadový, krajní rodinný dům na rovinatém, oploceném pozemku. Pozemky tvoří spolu se stavebním pozemkem jednotný funkční celek.

Předmětem ocenění je krajní, řadový, částečně podsklepený, přízemní rodinný dům, bez obytného podkroví, se sedlovou střechou na pozemku p.č. St. 139/1. U rodinného domu se nachází zahrada a zděná kůlna. Rodinný dům byl postaven asi v roce 1915 a je mírně udržovaný. Je napojen na rozvod elektro, vodovod a kanalizaci do septiku. Plyn je před domem.

Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - rozvod elektro, vodovod, kanalizace, zpevněné plochy, oplocení, vrata a vrátka.

Parkování osobních vozidel je pře domem.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

## LV 76:

Jedná se o rovinatý, sousední pozemek, na kterém se nachází stavba objektu, využívaný jako rodinný dům.

Při prohlídce nebyly nemovité věci přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z informací zjištěných při prohlídce domu z ulice. Paní Olga Topičová, tel. 737 473 949, neumožnila znalci prohlídku a zaměření nemovitých věcí a také neposkytla znalci informace od domu. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO. Některé míry a vybavení bylo odhadnuto. Při ocenění bylo

čerpáno z posudku číslo 929/2018 ze dne 23.07.2018, vypracoval Ing. Zdeněk Dokoupil, Jiráskova 526/48, Moravská Třebová.

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

##### **LV 77**

1. Rodinný dům
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

##### **LV 76**

1. Pozemek

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

##### **LV 77**

- 1. Porovnávací hodnota**
  - 1.1. Rodinný dům

##### **LV 76**

- 1. Hodnota pozemků**
  - 1.1. Pozemek

## **4. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

### **4.2. Ocenění**

#### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

---

##### *1. LV 77*

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Městečko Trnávka 110 569 41 Městečko Trnávka
Kraj:	Pardubický
Okres:	Svitavy
Obec:	Městečko Trnávka
Katastrální území:	Městečko Trnávka

Počet obyvatel: 1 413

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **663,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 223,00 \text{ Kč/m}^2$

### 2. LV 76

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Městečko Trnávka 110  
569 41 Městečko Trnávka  
Kraj: Pardubický  
Okres: Svitavy  
Obec: Městečko Trnávka  
Katastrální území: Městečko Trnávka  
Počet obyvatel: 1 413

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **663,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 223,00 \text{ Kč/m}^2$

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## LV 77

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,756}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD –	III	0,00



dobrá dostupnost centra obce		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,764}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,010}$$

## 1. Rodinný dům

Krajní, řadový, částečně podsklepený, přízemní rodinný dům, bez obytného podkroví, se sedlovou střechou se nachází na pozemku p.č. St. 139/1. Rodinný dům byl postaven asi v roce 1915 a je mírně udržovaný. Je napojen na rozvod elektro, vodovod a kanalizace do septiku. Plyn je před domem.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází sklep. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, pokoj, kuchyň, koupelna a záchod.

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	kamenné, betonové, dodatečná izolace
2. Zdivo	cihelné
3. Stropy	s rovným podhledem, klenba
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	IPA
6. Klempířské konstrukce	pálená taška
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	břizolit
9. Vnější obklady	ne
10. Vnitřní obklady	keramické
11. Schody	cihelné
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	plastové
14. Podlahy obytných místností	betonové, PVC
15. Podlahy ostatních místností	betonové, dlažba

16. Vytápění	lokální na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	220, 380 V
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	el. ohříváč
21. Instalace plynu	ne, před domem
22. Kanalizace	ano do septiku
23. Vybavení kuchyně	ne
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	ne

Objekt mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - rozvod elektro, vodovod, kanalizace, zpevněné plochy, oplocení, vrata a vrátka.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	106 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 601,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:		=	12,25 m <sup>2</sup>
1. NP:	6,80*6,20	=	42,16 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	12,25 m <sup>2</sup>	2,00 m
1. NP:	42,16 m <sup>2</sup>	3,00 m

### Obestavěný prostor

1.PP:	(12,25)*(2,00)	=	24,50 m <sup>3</sup>
1. NP:	(6,80*6,20)*(3,20)	=	134,91 m <sup>3</sup>
zastřešení:	(6,80*6,20)*(3,00*0,5)	=	63,24 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>222,65 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	42,16 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	54,41 m <sup>2</sup>
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,29		

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
-------------	----	----------------

0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 106 let:

$$s = 1 - 0,005 * 106 = \mathbf{0,470}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,630 = \mathbf{0,381}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,010}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,601,- \text{ Kč/m}^3 * 0,381 = 609,98 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 222,65 \text{ m}^3 * 609,98 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,010 = 137\,170,17 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 137 170,17 Kč**

## 2. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,010}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00

3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,010 = 1,010$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	223,-	1,010		225,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 139/1	220	225,23	49 550,60
§ 4 odst. 1	zahrada	140/10	819	225,23	184 463,37
Stavební pozemky - celkem			1 039		<b>234 013,97</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 234 013,97 Kč**

### 3. Trvalé porosty

Pozemky jsou osázeny trvalými porosty.

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	234 013,97
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	1 039,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	15,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	3 378,45
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<b>219,60</b>

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 219,60 Kč**

## LV 76

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá	II	0,00

poplávce		
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,748}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,755}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,000}$$

## 1. Pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,010}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,990} * \mathbf{1,000} * \mathbf{1,010} = \mathbf{1,000}$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	223,-	1,000		223,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 139/2	236	223,00	52 628,-

Stavební pozemek - celkem	236	<u>52 628,-</u>
<b>Pozemek - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>52 628,- Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### LV 77

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	46,24 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	222,65 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	54,41 m <sup>2</sup>

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

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

#### Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

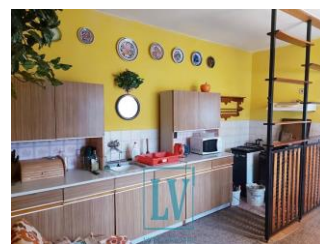
Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

#### Srovnatelné nemovitě věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 72 m2, pozemek 325 m2</b>
---------------	--

<b>Lokalita:</b>	Jevíčská, Chornice			
<b>Popis:</b>	Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji řadový rodinný dům v obci Chornice. Dům se sestává z obývacího pokoje, ložnice a kuchyně. Vytápění plynem. K domu náleží zahrádka za domem a malá stodola. Více informací podá pan makléř, stejně tak Vás pozve na prohlídku. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena energetická třída G. S financováním nemovitosti Vám ochotně pomůžeme. Obec Chornice se nachází v okrese Svitavy, nedaleko Jevíčka. Zajiždí sem pravidelná autobusová i vlaková linka, v obci je umístěna škola.			
<b>Pozemek:</b>	325,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	72,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,95	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
990 000	72,00	13 750	0,90	12 375



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 65 m2, pozemek 674 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Moravská Třebová - Předměstí, okres Svitavy			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji RD 65 m2 se zahradou 503 m2, stodolou a garáží. Dům se nachází v centru Moravské Třebové, v domě započala rekonstrukce - nové krovy, střecha, možnost půdní vestavby. Rekonstrukci je třeba dokončit. Pro bližší informace a domluvení prohlídky kontaktujte makléře.			
<b>Pozemek:</b>	674,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	65,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,85	
K5 Celkový stav			0,85	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
1 385 000	65,00	21 308	0,65	13 850



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 260 m2, pozemek 1 745 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Městečko Trnávka - Pěčíkov, okres Svitavy			



**Popis:** Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům v Pěčíkově, část obce Městečko Trnávka.  
 Jedná se o původní zemědělskou usedlost do tvaru U, která je v současné době neobyvatelná a je určena ke kompletní rekonstrukci, případně k demolici. Dispozičně jsou uvnitř dvě samostatné bytové jednotky a další rozsáhlé zázemí. Zastavěná plocha domu je 322 m<sup>2</sup> a uzavřený dvůr má rozlohu 130 m<sup>2</sup>.  
 Celková výměra pozemku je 1.745 m<sup>2</sup>, který je přístupný po obecní asfaltové komunikaci, a to ze dvou stran. Pozemek je možno rozdělit na dvě části, kdy vznikne samostatná stavební parcela pro výstavbu dalšího domu.  
 V domě je zavedena elektřina, obecní vodovod je u domu.  
 Více informací u realitního makléře.

**Pozemek:** 1 745,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 210,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 990 000	210,00	9 476	1,27	12 035

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Proběhlo zaokrouhlení

Minimální jednotková porovnávací cena	12 035 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 753 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	13 850 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	12 753 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	46,24 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	589 699
zaokrouhlení / 590 000,00	= 590 000,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>590 000 Kč</b>

**LV 76**

**1. Hodnota pozemků**

**1.1. Pozemek**

**Porovnávací metoda**

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

### **Popis výpočtu porovnání:**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. 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.

### **Přehled srovnatelných pozemků:**

<b>Název:</b>	<b>Prodej stavebního pozemku 1 476 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Kunčina - Nová Ves, okres Svitavy
<b>Popis:</b>	Nabízíme prodej pozemku se stavební parcelou. Na pozemku momentálně stojí jiná stavba bez č. p., která není napojena na IS. Jedná se spíše o stavbu určenou k celkové přestavbě. Tato zastavěná plocha má výměru 86 m <sup>2</sup> . Celková výměra zahrady i s touto zastavěnou plochou činí 1476 m <sup>2</sup> . Většina pozemku je na vyvýšeném místě, příjezdová je vedena na úrovni hlavní silnice. Na pozemek je možné se dostat i ze zadní části pozemku, kde je však přístup přes cizí neoplocený pozemek (asi 15 m). Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek v zastavěné části obce, je přes spodní část pozemku veden obecní vodovod a elektrické vedení. Kanalizace je vedena jen pár metrů od spodní části pozemku. Pozemek je volný po domluvě s majitelem. Kunčina a Nová Ves jsou obce s dobrou občanskou vybaveností. Zbytek občanské vybavenosti je dostupný v Moravské Třebové, vzdálené necelých 10 km od pozemku. Dostupné jsou na opačnou stranu Svitavy a Česká Třebová.
<b>Koeficienty:</b>	
redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00

úvaha zpracovatele ocenění -

0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
900 000	1 476	609,76	0,72	<b>439,03</b>

**Název:** Prodej stavebního pozemku 2 087 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Maletín - Starý Maletín, okres Šumperk

**Popis:** Nabízíme Vám pozemek o celkové výměře 2087 m<sup>2</sup> v obci Maletín, který je dle územního plánu určen k výstavbě rodinného domu. V blízkosti parcely je přípojka vody a elektřiny. Parcela se nachází v klidné a dobře přístupné části obce. V obci je škola, školka, obchod a hospoda. S vyřízením hypotéky Vám rádi pomůžeme. Pro bližší informace kontaktujte makléře.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
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 K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 490 000	2 087	713,94	0,68	<b>485,48</b>

**Název:** Prodej stavebního pozemku 2 093 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Dětrichov u Moravské Třebové, okres Svitavy

**Popis:** Nabízíme k prodeji dva stavební pozemky o celkové výměře cca 2.093 m<sup>2</sup> v obci Dětrichov u Moravské Třebové. Pozemky jsou určeny územním plánem k výstavbě rodinného domu. Uliční šíře každého z pozemků je cca 30 m. Pro náročného klienta je možné využít pozemek k zástavbě jediným rozlehlým rodinným domem s exkluzivními zahradami kolem. V obrazové příloze je nastíněno možné řešení jak zástavbou dvěma rodinnými domy, tak jednou nemovitostí. Pozemky se nachází v příjemné venkovské lokalitě v těsné blízkosti Moravské Třebové, v obci Dětrichov u Moravské Třebové, v okrajové části obce. Přístup k pozemku je přímo z vedlejší veřejné asfaltové komunikace, mimo dosah nepříznivého vlivu silnice. Inženýrské sítě na hranici pozemku – plyn, elektřina, voda z veřejnému vodovodu, realizace veřejné kanalizace bude započata dle informace obce do jednoho roku.

Dokumentaci k existenci sítí vážným zájemcům poskytneme. Pozemek je vhodný pro klienty preferující klidnou lokalitu s panoramatickým výhledem na volnou krajinu. Komplettní informace Vám rádi sdělíme při prohlídce nemovitosti, případně

telefonicky. Neváhejte nás kontaktovat. Číslo zakázky: 9861

**Koeficienty:**

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



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 569 750	2 093	750,00	0,58	<b>435,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	435 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	453 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	485 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková</b> <b>cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Spoluvlastnický</b> <b>podíl</b>	<b>Celková cena</b> <b>pozemku</b> [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st 139.2	236	453,17	1 / 2	53 474
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					53 474
zaokrouhlení			/ 53 500,00	=	5
					3 500,00
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>236</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>53 500</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

##### LV 77

1. Rodinný dům	137 170,20 Kč
2. Pozemky	234 014,- Kč
3. Trvalé porosty	219,60 Kč

LV 77 - celkem: **371 403,80 Kč**

##### LV 76

1. Pozemek	52 628,- Kč
------------	-------------

LV 76 - celkem: **52 628,- Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem** \* **1 / 2**

LV 76 - celkem: **26 310,- Kč**

**Výsledná cena - celkem: 397 713,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**397 710,- Kč**

slovy: Třistadevadesátsedmtisícšedmsetdeset Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**397 720 Kč**

slovy: Třistadevadesátsedmtisícšedmsetdvacet Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**LV 77**

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům

590 000,- Kč

**LV 76**

**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek

53 500,- Kč

Porovnávací hodnota	590 000 Kč
Hodnota pozemku	53 500 Kč

**Obvyklá cena**

**643 500 Kč**

slovy: Šestsetčtyřicettřítisícšestset Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha

objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

### 5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>643 500 Kč</b>
slovy: Šestsetčtyřicettřítisícpětset Kč	

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou: Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu.

o ceně:

- nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 139/1, součástí je stavba: Městečko Trnávka, č.p. 110, rodinný dům, pozemku p.č. 140/10, zapsaných na LV číslo 77

- podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 139/2, na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., obč. vyb. bez LV, zapsaných na LV číslo 76

vše katastrální území Městečko Trnávka, obec Městečko Trnávka, okres Svitavy

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

#### **Příslušenství:**

Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - rozvod elektro, vodovod, kanalizace, zpevněné plochy, oplocení, vrata a vrátka.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové

skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	2
Fotodokumentace nemovitosti	1

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5305/2021.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5305/2021 evidence posudků.

V Hranicích 01.12.2021

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice



# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 5305/2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	2
Fotodokumentace nemovitosti	1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2021 14:35:04

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578380 Městečko Trnávka  
at.území: 693341 Městečko Trnávka List vlastnictví: 77  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Parcela: St. 139/1

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› Smlouva kupní ze dne 26.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.04.2010.

V-2215/2010-609

Pro: Topičová Olga, č.p. 110, 56941 Městečko Trnávka

RČ/IČO: 515613/383

› Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud Svitavy, 32D 517/2017-168 ze dne 19.02.2021. Právní moc ke dni 19.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2021 15:42:32. Zápis proveden dne 31.03.2021.

V-2010/2021-609

Pro: Topičová Olga, č.p. 110, 56941 Městečko Trnávka

RČ/IČO: 515613/383

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
140/10	30200	102
	35600	717

› Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:  
státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.04.2021 14:43:47

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2021 14:35:04

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 59ins30522017 pro Magdalena Gebauerová,  
Mgr.

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578380 Městečko Trnávka  
at.území: 693341 Městečko Trnávka List vlastnictví: 76  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Topičová Olga, č.p. 110, 56941 Městečko Trnávka	515613/383	1/2
Týlová Věra, Za Kopečkem 505, Pardubičky, 53003 Pardubice	675914/1554	1/2

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 139/2		236 zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, bez LV				

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Topičová Olga, č.p. 110, 56941 Městečko Trnávka,  
RČ/IČO: 515613/383

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Č.j.: KSPA 59 INS 3052/2017-Å-6 Krajský  
soud v Hradci Králové-pobočka v Pardubicích ze dne 21.03.2017. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 21.03.2017 16:07:48. Zápis proveden dne 23.03.2017; uloženo  
na prac. Svitavy

Z-1515/2017-609

o Záznam pro další řízení

ZDŘ-238/2011

Povinnost k

Parcela: St. 139/2

lomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-238/2011-609

Parcela: St. 139/2

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Rozhodnutí o dědictví D 944/1990 Státního notářství ve Svitavách ze dne 15.9.1992.

POLVZ:38/1992

Z-9200038/1992-609

Pro: Týlová Věra, Za Kopečkem 505, Pardubičky, 53003 Pardubice

RČ/IČO: 675914/1554

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Svitavách č.j. 31D 74/2013-58 ze dne  
07.05.2014. Právní moc ke dni 07.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2014  
15:19:49. Zápis proveden dne 26.05.2014.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2021 14:35:04

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578380 Městečko Trnávka  
at.území: 693341 Městečko Trnávka List vlastnictví: 76  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

istina

*Pro: Topičová Olga, č.p. 110, 56941 Městečko Trnávka* V-3626/2014-609  
RČ/IČO: 515613/383  
› Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud Svitavy, 32D 517/2017-168 ze dne 19.02.2021. Právní moc ke dni 19.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2021 15:42:32. Zápis proveden dne 31.03.2021.  
*Pro: Topičová Olga, č.p. 110, 56941 Městečko Trnávka* V-2010/2021-609  
RČ/IČO: 515613/383

---

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

---

nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

vyhotovil:  
státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.04.2021 14:44:16

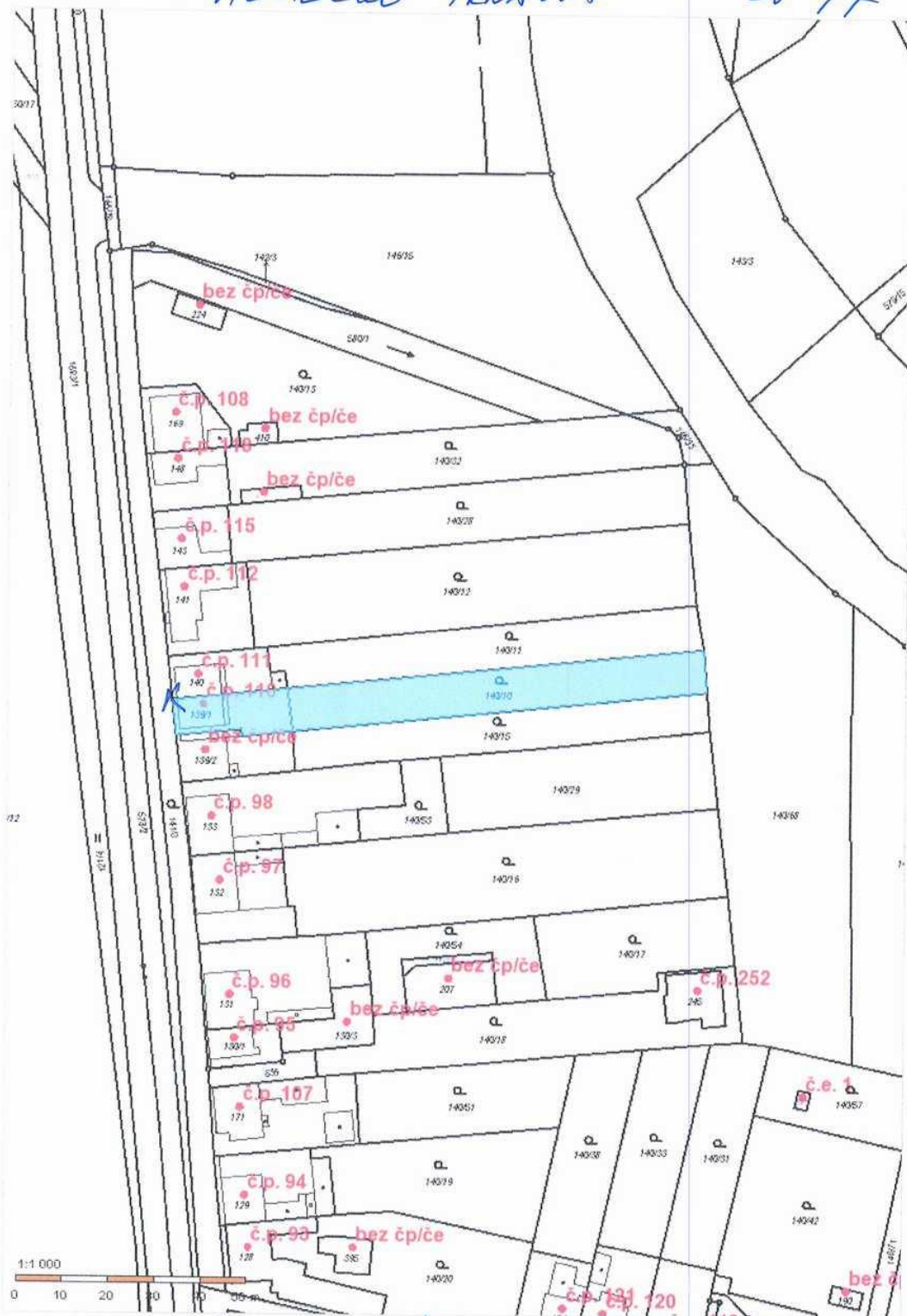
---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.  
strana 2



MĚSTECŮ TRNAVKA

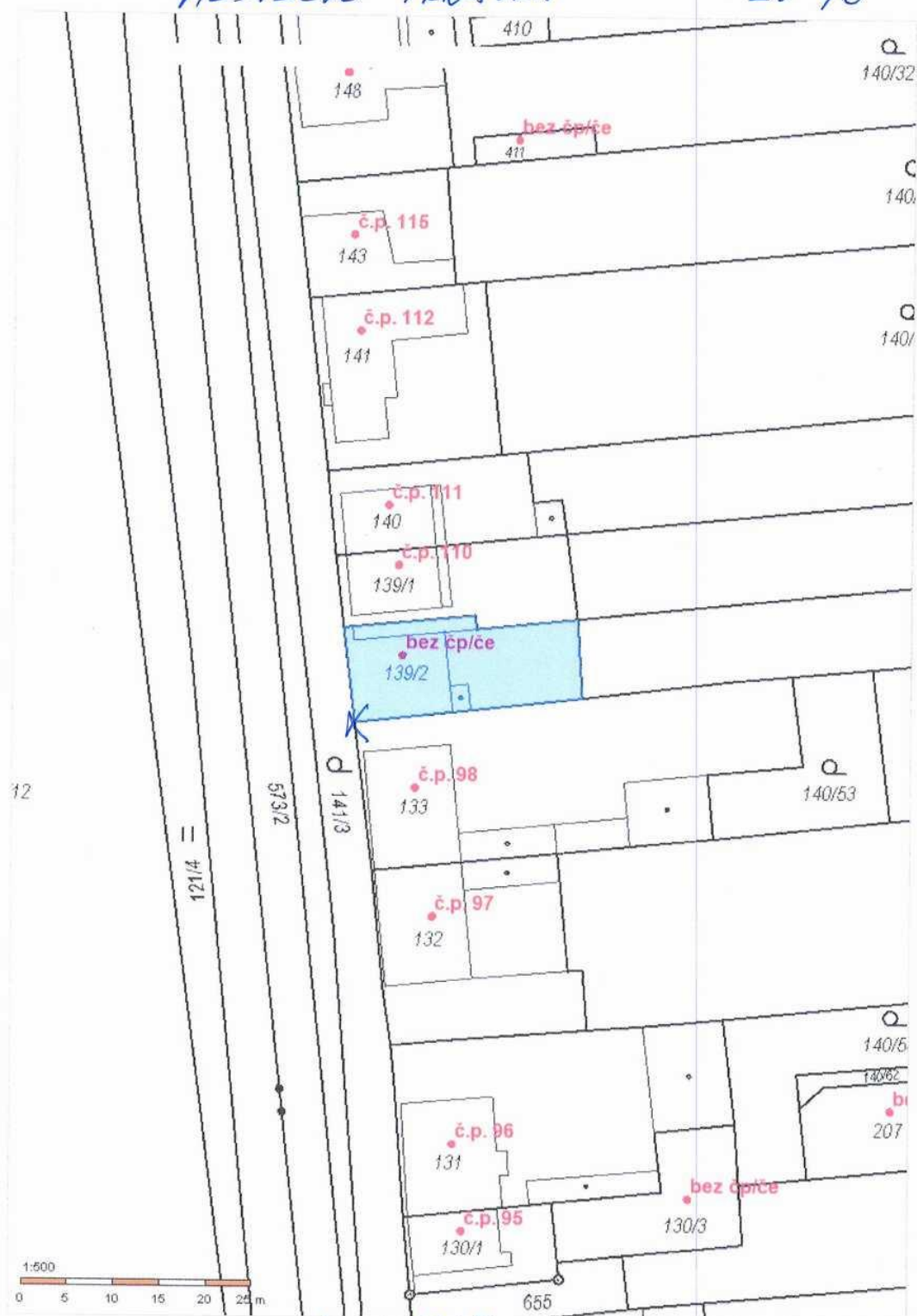
LV 77



GPS 49°42'45"N  
16°43'25"E

VĚSTECŤO TRNÁVKA

LV 76



GPS 49°42'44"N  
16°43'26"E

