

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 932-69/2018**

o obvyklé ceně věcí nemovitých

- spoluvlastnického podílu id.  $\frac{1}{4}$  na pozemku parc. č. St. 58, jehož součástí je stavba č. p. 51, a spol. podílu id.  $\frac{1}{4}$  na pozemcích parc. č. 2594, 2604, 2640, 2642, 2643, 2647, 2666, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, včetně příslušenství, k. ú. Lázy, zapsáno na listu vlastnictví č. 152, kat. úřad pro Pardubický kraj, kat. pracoviště Svitavy
- spol. podílu id.  $\frac{1}{4}$  na pozemku parc. č. 353, k. ú. Městečko Trnávka, zapsáno na LV č. 280, kat. úřad pro Pardubický kraj, kat. prac. Svitavy



Objednatel posudku:	AS ZIZLAVSKY v.o.s., Široká 36/5, 110 00 Praha 1 IČO: 28490738, zastoupená JUDr. Michalem Žížlavským
Účel posudku:	Ocenění nemovité věci cenou obvyklou pro účely insolvenčního řízení
Sp. zn.:	<b>KSPH 62 INS 6423 / 2017</b>
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Janas Výzkumní 733/18, 644 00 Brno tel.: 511 156 347
Ocenění provedeno k datu:	28. 08. 2018
Zvláštní požadavky objednatele:	Obvyklou cenu stanovit bez zohlednění vlivu právních vad
Posudek obsahuje:	29 stran, včetně strany titulní a příloh
Vyhotovení číslo:	1 - 2
V Brně, dne:	10. 09. 2018

Tento znalecký posudek byl vypracován v jednom tištěném vyhotovení, přičemž vyhotovení v elektronické podobě obdrží objednatel a jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

# OBSAH

<b>1. NÁLEZ</b> .....	<b>3</b>
1.1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....	3
1.2. ROZSAH OCENĚNÍ .....	3
1.3. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....	3
1.4. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA PODLE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	4
1.5. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....	4
1.5.1 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku .....	4
1.5.2 Podklady opatřené zhotovitelem.....	5
1.5.3 Použité předpisy, literatura a další podklady .....	5
1.5.4 Místní šetření .....	5
1.6. SITUACE .....	5
1.6.1 Popis města .....	5
1.6.2 Umístění předmětných nemovitých věcí.....	6
1.6.3 Celkový popis předmětných nemovitých věcí .....	6
<b>2. POSUDEK</b> .....	<b>7</b>
2.1. ZNALECKÝ ÚKOL.....	7
2.2. DEFINOVÁNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ.....	7
2.3. METODIKA ŘEŠENÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU .....	7
2.3.1 Určení obvyklé ceny .....	7
2.4. POPIS PŘEDMĚTNÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	8
2.4.1 Popis pozemků .....	8
2.4.2 Popis staveb .....	9
2.5. OCENĚNÍ POROVNÁNÍM.....	10
2.5.1 Zatřídění nemovitostí pro potřeby ocenění .....	10
2.5.2 Ocenění staveb a pozemků ve funkčním celku .....	10
2.5.3 Pozemky orné půdy .....	15
2.6. VLIV SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU PŮSOBÍCÍ NA OBVYKLOU CENU .....	17
2.7. REKAPITULACE .....	18
2.7.1 Pozemky s budovami na LV č. 158, k. ú. Lázy a na LV č. 280, k. ú. Městečko Trnávka .....	18
2.7.2 Zemědělské pozemky na LV č. 158, k. ú. Lázy .....	18
2.8. ZÁVĚR.....	19
<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>20</b>

## SEZNAM PŘÍLOH

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 152, k. ú. Lázy ze dne 18. 05. 2018
2. Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 280, k. ú. Městečko Trnávka ze dne 18. 05. 2018
3. Snímek z katastrální mapy ze serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
4. Fotodokumentace
5. Výřezy z map
6. Výřez z územního plánu Městečka Trnávka
7. Výřez z Povodňového plánu ČR

## 1. NÁLEZ

### 1.1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze strany AS ZIZLAVSKY v.o.s., insolvenčního správce, č.j. KSPH 62 INS 6423 / 2017 ze dne 18. 5. 2018.

Úkolem podepsaného znalce je určit obvyklou cenu věcí nemovitých:

- spoluvlastnického podílu id. ¼ na pozemku parc. č. St. 58, jehož součástí je stavba č. p. 51, a spol. podílu id. ¼ na pozemcích parc. č. 2594, 2604, 2640, 2642, 2643, 2647, 2666, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, včetně příslušenství, k. ú. Lázy, zapsáno na listu vlastnictví č. 152, kat. úřad pro Pardubický kraj, kat. pracoviště Svitavy
- spol. podílu id. ¼ na pozemku parc. č. 353, k. ú. Městečko Trnávka, zapsáno na LV č. 280, kat. úřad pro Pardubický kraj, kat. pracoviště Svitavy

### 1.2. Rozsah ocenění

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých panem Mgr. Ondřejem Platilem, zastupující AS ZIZLAVSKY v.o.s. a podle podmínek trhu v době jeho zpracování.

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětných nemovitých věcích dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a informace z ostatních zdrojů (zejména veřejných zdrojů) jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Znalec dále nepřijímá jakoukoli odpovědnost v případě, že objednatel ocenění, nepředložil všechny podklady, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku. Znalec provedl posudek podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání posudku. Znalecký posudek je platný pouze pro uvedený účel ocenění, k datu ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.

### 1.3. Identifikační údaje

ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 18. 05. 2018		
Okres: CZ0533 Svitavy		Obec: 578380 Městečko Trnávka		
Katastrální území: 679437 Lázy		List vlastnictví: 152		
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Gross Robert, Marie Majerové 1486, 28201 Český Brod		780328/4478		¼
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>St. 58</b>	<b>774</b>	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
Na pozemku stojí stavba: Lázy, č. p. 51, rod. dům				
Stavba stojí na pozemku p. č.: St. 58				
<b>2594</b>	8411	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
<b>2604</b>	10175	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
<b>2640</b>	1194	ostatní plocha	jiná plocha	
<b>2642</b>	7705	orná půda		zemědělský půdní fond
<b>2643</b>	1713	ostatní plocha	neplodná půda	
<b>2647</b>	624	ostatní plocha	neplodná půda	
<b>2666</b>	2562	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
<b>2677</b>	2561	ostatní plocha	neplodná půda	zemědělský půdní fond
<b>2678</b>	311	zahrada		
<b>2679</b>	1082	zahrada	neplodná půda	zemědělský půdní fond

Obvyklá cena id. ¼ poz. parc. č. St. 58, vč. stavby č.p. 51, id. ¼ poz. p.č. 2594, 2604, 2640, 2642, 2643, 2647, 2666, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, k.ú. Lázy a id. ¼ pozemku parc. č. 353, k. ú. Městečko Trnávka

2680	885	ostatní plocha	
2681	6534	trvalý tr. porost	zemědělský půdní fond
<b>B1 Jiná práva – Bez zápisu</b>			
<b>C Omezení vlastnického práva – Bez zápisu</b>			
<b>D Jiné zápisy – Bez zápisu</b>			
<b>Plomby a upozornění – Bez zápisu</b>			
<b>E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu – Dle LV v příloze</b>			
<b>F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Dle LV v příloze</b>			
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy		Vyhotoveno:	18. 05. 2018

ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 18. 05. 2018	
Okres: CZ0533 Svitavy		Obec: 578380 Městečko Trnávka	
Katastrální území: 693341 Městečko Trnávka		List vlastnictví: 280	
<b>A Vlastník, jiný oprávněný</b>	<b>Identifikátor</b>	<b>Podíl</b>	
Vlastnické právo			
Gross Robert, Marie Majerové 1486, 28201 Český Brod		780328/4478	¼
<b>B Nemovitosti</b>			
Pozemky			
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití
353	2358	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
<b>B1 Jiná práva – Bez zápisu</b>			
<b>C Omezení vlastnického práva – Bez zápisu</b>			
<b>D Jiné zápisy – Bez zápisu</b>			
<b>Plomby a upozornění – Bez zápisu</b>			
<b>E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu – Dle LV v příloze</b>			
<b>F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Bez zápisu</b>			
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy		Vyhotoveno:	18. 05. 2018

#### 1.4. Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro listy vlastnictví č. 152 a č. 280 ze dne 18. 05. 2018 v části C nejsou uvedena žádná omezení vlastnického práva.

Podrobnosti, týkající se jednotlivých omezení jsou uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 152 a č. 280, které jsou součástí přílohy znaleckého posudku.

S ohledem na požadavek objednatele nejsou závady omezení vlastnického práva, které nejsou k datu 18. 5. 2018 ani zapsány v příslušných LV, oceněny, stejně jako není zohledněn jejich vliv na obvyklou cenu oceňované věci nemovitě.

#### 1.5. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

##### 1.5.1 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 152 k. ú. Lázy k datu 18. 05. 2018
- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 280 k. ú. Městečko Trnávka k datu 18. 05. 2018

## 1.5.2 Podklady opatřené zhotovitelem

- Informace z provedeného místního šetření dne 28. 08. 2018 a informace týkající se stavby a pozemků poskytnuté spolujednatelkou nemovitých věcí p. Drahoslavem Grosse
- Fotodokumentace ze dne 28. 08. 2018
- Snímek z katastrální mapy z internetového serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- Informace z vlastní databáze.
- Informace o pozemcích z internetového serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), a na dalších realitních serverech

## 1.5.3 Použité předpisy, literatura a další podklady

### Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách**, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a zákona č. 288/2014 Sb.
- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb. a zákona č. 344/2013 Sb.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku** (oceňovací vyhláška).

### Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

### Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 2016.
- [2] BRADÁČ A. POLÁK P., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2018*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2017.
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty pozemků*. Nakladatelství Economica, 2007.

## 1.5.4 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 28. 08. 2018 za účasti spolujednatelky oceňovaných nemovitých věcí pana Drahoslava Grosse a jeho syna. Při místním šetření byly prohlédnuty prostory oceňovaných budov, které bylo možno z důvodu stavebně-technického stavu ohledat.

V rámci šetření bylo provedeno porovnání s předloženými podklady a byla pořízena fotodokumentace přístupných míst předmětné stavby, pozemku a okolí nemovité věci.

## 1.6. Situace

### 1.6.1 Popis města

Městečko Trnávka je obcí nacházející se v Pardubickém kraji, okrese Svitavy. Dle MLO 2017 zde žilo k datu 1. 1. 2018 1 401 obyvatel. Město je rozděleno na 12 částí - Bohdalov, Lázy, Ludvíkov, Mezihorí, Městečko Trnávka, Nová Roveň, Pacov, Petruvka, Pěčívov, Plechtinec, Přední Arnoštov, Stará Roveň. Katastrální plocha území obce zabírá 5 027 ha, nachází se v nadmořské výšce 318 m. Obcí s rozšířenou působností je město Moravská Třebová – vzdálená od Městečka Trnávka cca 10 km, okresního město Svitavy je vzdáleno 27 km a krajského město Pardubice 93 km.

Obec disponuje občanskou vybaveností ve formě pošty, hasičského záchranného sboru, knihovna, přírodní amfiteátr a další kulturní zařízení. Dále zde najdete ZŠ a MŠ, hřiště a tělocvičnu, ordinaci praktického lékaře i stomatologa, detašované

pracoviště zařízení lékárenské péče, rybník. Nachází se zde zřícenina hradu Starý Cimburk, socha sv. Jana Nepomuckého, kostel sv. Jakuba Většího, motokrosová dráha, lokalita je také oblíbená kvůli turistickým a cyklistickým trasám. Další služby občanské vybavenosti jsou dostupné v Moravské Třebové. V obci je k dispozici veřejný vodovod, kanalizace, čistička odpadních vod, obec je plynofikována a elektrifikována. Dopravu zde zajišťují autobusové i železniční linky hromadné dopravy.

Část Lázy se nachází jižně od Městečka Trnávka, cca 1,5 km. Zástavbu tvoří převážně starší rodinné domy venkovského typu s původním hospodářstvím. Na západním okraji zastavěné části se nachází areál bývalého zemědělského družstva. Do části Lázy zajišťují autobusová linka.

### **1.6.2 Umístění předmětných nemovitých věcí**

V rámci obce Městečko Trnávka se oceňované věci nemovité nacházejí převážně na území části obce Lázy jeden pozemek se nachází v části Městečko Trnávka. Nemovité věci se nacházejí na samotě, východně od části Lázy, v blízkosti železniční tratě. Jsou přístupné po zpevněné cestě přístupné na jižním okraji části obce Lázy, na kterou navazuje polní nezpevněná cesta vedoucí až k nemovitostem. Lázecký mlýn, jak je místo nazýváno, se nachází 1,2 km od hlavní silnice v obci Lázy.

### **1.6.3 Celkový popis předmětných nemovitých věcí**

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. ¼ na pozemku parc. č. St. 58, jehož součástí je stavba č. p. 51, a spol. podílu id. ¼ na pozemcích parc. č. 2594, 2604, 2640, 2642, 2643, 2647, 2666, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681 (LV 152 k. ú. Lázy) a parc. č. 353 (LV 280, k. ú. Městečko Trnávka), včetně příslušenství.

Nemovité věci lze dle jejich účelu využití rozdělit na ocenění:

- stavby rodinného domu, mlýna a příslušenství s pozemky zahrad, trvalých porostů, pozemků ostatní plochy a pozemků vodní plochy sloužící původně k objektu mlýna
- pozemků zemědělských - orné půdy.

## 2. POSUDEK

### 2.1. Znalecký úkol

Jak je uvedeno v nálezové části posudku v kapitole 1.1, znalecký úkol je dán objednávkou č. j. KSPH 62 INS 6423 / 2017 a je tvořen následujícím úkolem:

*Úkolem podepsaného znalce je zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí:*

- spoluvlastnického podílu id. ¼ na pozemku parc. č. St. 58, jehož součástí je stavba č. p. 51, a spol. podílu id. ¼ na pozemcích parc. č. 2594, 2604, 2640, 2642, 2643, 2647, 2666, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, včetně příslušenství, k. ú. Lázy, zapsáno na listu vlastnictví č. 152, kat. úřad pro Pardubický kraj, kat. pracoviště Svitavy
- spol. podílu id. ¼ na pozemku parc. č. 353, k. ú. Městečko Trnávka, zapsáno na LV č. 280, kat. úřad pro Pardubický kraj, kat. pracoviště Svitavy.

### 2.2. Definování obvyklé ceny nemovitostí

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kalami. 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 věci a určí se porovnáním.**

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

### 2.3. Metodika řešení znaleckého úkolu

#### 2.3.1 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětné jednotky určena porovnáním.

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména nemovité věci v totožné či charakterově velmi podobné lokalitě, jako je nemovitá věc oceňovaná, v případě malého vzorku porovnávaných nemovitých věcí pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíl mezi vlastnostmi porovnávaných a oceňované nemovité věci.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o kupní ceně, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu kupcem požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu. Na předmětné věci nemovité, resp. na spoluvlastnických podílech, váznou omezení popsáná v nálezové části ocenění: Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Nařízení exekuce, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). Na základě požadavku objednatele není vliv těchto závad v ocenění zohledněn a jejich podrobnější popis je uvedený ve výpise z katastru nemovitostí, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

## **2.4. Popis předmětných nemovitých věcí**

### **2.4.1 Popis pozemků**

**Pozemek parc. č. St. 58, k. ú. Lázy** o výměře 774 m<sup>2</sup> je v KN evidován ve druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Ve skutečnosti je pozemek ve své jihovýchodní části zastavěn stavbou mlýna, v severozápadní části zastavěn stavbou určenou k bydlení v západní části zastavěn stavbou stodoly s možností parkování motorových vozidel. Zbylou část pozemku (středovou část) tvoří neuzpůsobený dvůr, který je ohraničený výše zmiňovanými stavbami.

**Pozemek parc. č. 2594, k. ú. Lázy** o výměře 8 411 m<sup>2</sup> je v KN evidován ve druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené, který v minulosti sloužil jako koryto pro přívod či odvod vody ze mlýna. Ve skutečnosti je koryto dlouhodobě suché bez protékající vody, pozemek není využíván ani obhospodařován, nachází se na něm náletové dřeviny a stromoví jedinci.

**Pozemek parc. č. 2604, k. ú. Lázy** o výměře 10 175 m<sup>2</sup> je v KN evidován ve druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené, který v minulosti sloužil jako koryto pro přívod či odvod vody ze mlýna. Ve skutečnosti je koryto dlouhodobě suché bez protékající vody, pozemek není využíván ani obhospodařován, nachází se na něm náletové dřeviny a stromoví jedinci.

**Pozemek parc. č. 2640, k. ú. Lázy** o výměře 1 194 m<sup>2</sup> je v KN evidován ve druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Ve skutečnosti není pozemek k datu ocenění využíván ani obhospodařován, nachází se na něm náletové dřeviny a stromoví jedinci, v minulosti sloužil částečně jako koryto pro odvod vody ze mlýna.

**Pozemek parc. č. 2642, k. ú. Lázy** o výměře 7 705 m<sup>2</sup> je v KN evidován ve druhu pozemku orná půda. Ve skutečnosti je pozemek využíván a obhospodařován místním zemědělským družstvem za úplaty.

**Pozemek parc. č. 2643, k. ú. Lázy** o výměře 1 713 m<sup>2</sup> je v KN evidován ve druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda. Ve skutečnosti pozemek navazuje na pozemek orné půdy parc. č. 2642 a tvoří příjezd pro tento pozemek z veřejného pozemku neuzpůsobené cesty. Znalec tedy předpokládá, jeho využití a obhospodařování společně s tímto pozemkem zemědělským družstvem. Na pozemku se v převážné části nacházejí náletové dřeviny a stromoví jedinci.

**Pozemek parc. č. 2647, k. ú. Lázy** o výměře 624 m<sup>2</sup> je v KN evidován ve druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda. Ve skutečnosti se pozemek nachází mezi pozemkem se železniční tratí a pozemkem obhospodařované orné půdy. Na pozemku se nachází náletové dřeviny a stromoví jedinci.

**Pozemek parc. č. 2666, k. ú. Lázy** o výměře 2 562 m<sup>2</sup> je v KN evidován ve druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku umělé, který v minulosti sloužil jako koryto pro přívod či odvod vody ze mlýna. Ve skutečnosti je koryto dlouhodobě suché bez protékající vody, pozemek není využíván ani obhospodařován, nachází se na něm náletové dřeviny a stromoví jedinci.

**Pozemek parc. č. 2677, k. ú. Lázy** o výměře 2 561 m<sup>2</sup> je v KN evidován ve druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, jehož část sloužila v minulosti jako koryto pro přívod či odvod vody ze mlýna. Ve skutečnosti je pozemek dlouhodobě suchý bez protékající vody, není využíván ani obhospodařován, nachází se na něm náletové dřeviny a stromoví jedinci.

**Pozemek parc. č. 2678, k. ú. Lázy** o výměře 311 m<sup>2</sup> je v KN evidován ve druhu pozemku zahrada. Ve skutečnosti pozemek slouží jako zahrada s ovocnými stromy situovaná jihozápadně od hranice pozemku s oceňovanými stavbami.

**Pozemek parc. č. 2679, k. ú. Lázy** o výměře 1 082 m<sup>2</sup> je v KN evidován ve druhu pozemku zahrada. Ve skutečnosti není pozemek k datu ocenění využíván ani obhospodařován, nachází se na něm náletové dřeviny a stromoví jedinci.

**Pozemek parc. č. 2680, k. ú. Lázy** o výměře 885 m<sup>2</sup> je v KN evidován ve druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda. Ve skutečnosti není pozemek k datu ocenění využíván ani obhospodařován, nachází se na něm náletové dřeviny a stromoví jedinci, v minulosti sloužil jako koryto pro přívod či odvod vody ze mlýna.

**Pozemek parc. č. 2681, k. ú. Lázy** o výměře 6 534 m<sup>2</sup> je v KN evidován ve druhu pozemku trvalý travní porost. Ve skutečnosti není pozemek k datu ocenění využíván ani obhospodařován, nachází se na něm náletové dřeviny a stromoví jedinci.



**Pozemek parc. č. 353, k. ú. Městečko Trnávka** o výměře 2 358 m<sup>2</sup> je v KN evidován ve druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené, který v minulosti sloužil jako koryto pro přívod či odvod vody ze mlýna. Ve skutečnosti je koryto dlouhodobě suché bez protékající vody, pozemek není využíván ani obhospodařován, nachází se na něm náletové dřeviny a stromoví jedinci.

Pozemky situované východně od staveb se dle Povodňového plánu ČR nachází v záplavovém území se stoletou vodou a částečně také v záplavovém území s padesátiletou vodou (viz. Příloha).

## 2.4.2 Popis staveb

**Stavba č. p. 51** je zděným neobydleným domem, k datu ocenění ve velmi špatném stavebně – technickém stavu, který se nachází v severozápadní části pozemku parc. č. St. 58. Objekt má sedlovou střechu, není podsklepen, obsahuje 2 nadzemní podlaží, z nichž první nadzemní podlaží je částečně otevřené do prostoru dvora a částečně tvoří přístupovou halu se schodištěm, umožňující vstup do prostoru určeného ke skladování a také pomocí vnitřního schodiště do 2.NP.

Pravá část od vstupních dveří 2.NP obsahuje 3 pokoje, které jsou v udržovaném stavu a jsou využívány jako letní chalupa. Podlahy jsou provedeny z dlažby, okna dřevěná, interiérové dveře jsou dřevěné osazené do širokých obložkových zárubní. Prostor je elektrifikován, vytápění zde není možné, i když je vystavěn krb na tuhá paliva, komín pro odtah zplodin není funkční.

Vlevo od vstupních dveří 2.NP se nachází 2 pokoje, které jsou k datu ocenění ve velmi špatném stavebně – technickém stavu, bez prováděné základní údržby. Je zde započata realizace koupelny se sprchovým koutem, prostor je dlouhodobě ponechán v rozestavěném stavu.

Střešní konstrukce, krytina i klempířské prvky vykazují známky vysokého opotřebení, stejně jako vnitřní omítky a podlaha 1.NP. Vnější omítky budovy jsou realizované pouze v dvorní části, i zde jsou již viditelné praskliny a v soklové části jsou omítky opadané až na zdivo. Výplně vnějších již také zcela netěsní. Interiér obyvatelné části 2.NP byl částečně modernizován dle odhadu p. Grosse v osmdesátých letech. Celkové stáří budovy však není spolujiteli nemovitých věcí známo. Stavebně-technický stav dle názoru znalce je velmi špatný, vhodný k totální rekonstrukci.

Zastavěná plocha domu č. p. 51 dle poskytnutých podkladů a informace z veřejných mapových podkladů činí 120 m<sup>2</sup>.

**Stavba původního mlýna** je zděnou neobydlenou stavbou se spalnými stropy, k datu ocenění ve velmi špatném - stavebně technickém stavu, který se nachází v severovýchodní části pozemku parc. č. St. 58. Objekt má sedlovou střechu, není podsklepen, obsahuje 2NP a podkroví.

Převážná část objektu, zadní část orientovaná na SV a celá část podkroví, je ponechána jako prostory původního mlýna s vybavením. Přední část objektu, orientovaná na JZ je částečně v 2.NP částečně uzpůsobena k obývání - nachází se zde 2 místnosti sloužící jako ložnice a hlavní pokoj s osazenou toaletou, umyvadlem a vanou. Hlavní pokoj je zároveň průchozí a je z něj přístup do prostoru mlýna. 2.NP je přístupné po venkovním schodišti. V jihozápadní části 1.NP jsou situovány místnosti, které k datu ocenění nejsou obyvatelné z důvodu jejich stavebně - technického stavu a zanedbání údržby.

Stavba je ve velmi špatném stavebně – technickém stavu, střešní krytina již neplní svou funkci a na několika místech se díky zatékání skrz krytinu propadla konstrukce stropu. Konstrukce krovu, podlahy, vnitřní omítky i výplně otvorů vykazují známky vysokého opotřebení. 1.NP má popraskané, vlhké a opadané vnitřní omítky až na zdivo. Jediná toaleta v hlavním pokoji je odkanalizovaná. Budova je vhodná k totální nákladné rekonstrukci se zachováním pouze některých stavebních prvků dlouhodobé životnosti.

Zastavěná plocha mlýna dle poskytnutých podkladů a informace z veřejných mapových podkladů činí 280 m<sup>2</sup>.

**Stodola** je zděná otevřená stavba se sedlovou střechou, sloužící hlavně ke skladování. Stavebně stavba navazuje na stavbu rodinného domu, v severozápadní části je vybudována vestavba garáže pro motorová vozidla a zbylá část je otevřená do prostoru dvora. Ve středu stodoly se nachází dřevěná vrata umožňující vjezd motorových vozidel do dvora.

Zastavěná plocha mlýna dle poskytnutých podkladů a informace z veřejných mapových podkladů činí 135 m<sup>2</sup>.

Další **příslušenství** areálu na pozemku parc. č. st. 58 tvoří:

- dřevěné oplocení mezi objekty stodoly a mlýna
- oplocení mezi objekty mlýna a domu č. p. 51 tvořené dřevěnými vraty.

- oplocení pozemku parc. č. st. 58 plotem z dřevěných latí
- dřevěná stavba sloužící ke skladování / parkování motorových vozidel.

## 2.5. Ocenění porovnáním

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena souboru nemovitých věcí stanovena porovnáním.

Pro ocenění dané věci nemovité je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných věcí nemovitých je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní hodnota oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané hodnoty následným statistickým vyhodnocením je zjištěna hodnota průměrná, i hodnota minimální a maximální.

### 2.5.1 Zatřídění nemovitostí pro potřeby ocenění

Oceňovaný soubor nemovitých věcí obsahuje nemovitosti rozdílného charakteru a pro potřeby ocenění je nutno je rozdělit do skupin tak, aby zde byl největší předpoklad jejich společného prodeje.

Prodejné jako jediné řešitelné rozdělení se jeví:


- Vyčlenění samotných pozemků orné půdy, které lze hospodářsky využívat (ve skutečnosti je rozsah těchto pozemků dán užíváním orné půdy oceňovaných pozemků zemědělským družstvem)
- Zůstatek souboru, tvořeného zejména stavbami mlýna a vedlejšími stavbami společně se zůstatkem nejen okolních pozemků, ale i pozemků samostatně neprodejných, jako jsou pozemky nevyužívaných koryt vodního toku a pozemky nepravidelných tvarů zcela zarostlé náletovými dřevinami.  
(pozemky vodních toků by bylo možno prodat správci vodního toku, zde je však otázkou zda-li, kdy a z jakou cenu, trh pro tyto pozemky neexistuje)

### 2.5.2 Ocenění staveb a pozemků ve funkčním celku

Užitná plocha pro užívání domu a části mlýna určené k bydlení by po kompletní rekonstrukci mohla činit až 180 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků tvoří 37 471 m<sup>2</sup>, z toho pozemky, které by se mohly využívat společně s domem za účelem zahradničení, chalupaření, činí 11 262 m<sup>2</sup>.

#### 2.5.2.1 Analýza trhu

Pro stanovení porovnávací hodnoty provedl znalec průzkum realitního trhu v části Lázy a obce Městečko Trnávka se zaměřením na prodej budov sloužících jako hospodářské budovy i s možností využití k bydlení. Na reálním trhu se k datu ocenění v obci Městečko Trnávka nenachází dostatečná databáze obdobných nemovitých věcí jako je oceňovaný soubor, proto znalec přistoupil k rozšíření okruhu na sousední katastrální území a katastrální území obdobného charakteru ve vzdálenosti do 10 km od oceňovaného areálu s nabídkou domů, blízkí se charakteru oceňovaného souboru. Trh byl zkoumán na internetových serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a [www.reality.cz](http://www.reality.cz), a na dalších.

<p><b>Prodej rodinného domu</b></p> <p>Kupní cena: 1 450 000 Kč Jednotková cena: 3 318,40 Kč/m<sup>2</sup> Užitná plocha: 437 m<sup>2</sup> Adresa: Pohledy – Horní Hynčina</p> <p><b>Popis:</b></p> <p>1 K prodeji se nabízí prostorný stavební pozemek 2880 m<sup>2</sup> s bývalou zemědělskou usedlostí 437 m<sup>2</sup> ve fázi započaté rekonstrukce v malebné krajině horského charakteru v Pohledech, okres Svitavy.</p> <p>Z pozemku byly odstraněny náletové dřeviny a ze zdiva staré omítky, aby zdivo i trámy mohly dokonale vyschnout. Zároveň byl vybetonován nový mostek pro příjezd s opěrnou zídou pro navýšení a srovnání terénu a nová přípojka vody a elektřiny.</p> <p>K dispozici je jak původní půdorys obou poschodí, tak i výkresy pro novou</p>	
--	---

	<p>dispozici pro rekonstrukci.</p> <p>Hlavní obytné části s očištěným zdívkem jsou již dokonale vyschlé, staticky bezproblémové, možno započít s výměnou oken, rozvodem vnitřních sítí, omítkami a budováním podlah a nových stropů. V přízemí je ještě nutné očistit stropní trámy, některé zřejmě i vyměnit, ve druhém nadzemním podlaží jsou trámy čisté a zdravé, jako by byly nedávno měněny.</p> <p>Do střechy nezatéká, pod eternitovými šablonami je ještě původní dřevěný šindel v dobrém stavu, ale samozřejmě pro budování zatepleného druhého nadzemního podlaží bude vhodné začít od střechy a svrchní plášť krytiny obnovit, včetně nových okapů a svodů.</p> <p>Západní konec jižního křídla hospodářské části je po statické stránce v havarijním stavu, bude vyžadovat částečné rozebrání, podepření, dozdění a řádné zakončení novou štitovou zdí, aby nedocházelo k dalšímu zhoršování stavu. Západní konec severního křídla je na tom výrazně lépe, avšak štitová zeď tam rovněž chybí a je nutno ji doplnit a stavbu uzavřít.</p> <p>Objekt je vhodný pro výstavbu hospodářství, rodového statku, komunitní, rekreační a podnikatelské aktivity, pořádání různých seminářů, jako sídlo firmy, nebo i jako vícegenerační rodinné sídlo pro početnou rodinu, náročnou na prostor.</p>	 
<p><b>Zdroj:</b> <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/pohledy-cast-obce-horni-hyncina-1454465372#img=30&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/pohledy-cast-obce-horni-hyncina-1454465372#img=30&amp;fullscreen=false</a></p>		
2	<p><b>Prodej chalupy</b></p> <p>Kupní cena: 995 000 Kč          Jednotková cena: 7 007,00 Kč/m<sup>2</sup>          Užitná plocha: 142 m<sup>2</sup>          Adresa: Březina - Šnekov</p> <p>Plocha pozemku: 1 817 m<sup>2</sup>          ID zakázky: 1158          Aktualizace: 05. 09. 2018</p> <p><b>Popis:</b> Exkluzivně Vám nabízím zděnou chalupu 4+1 se zahradou 1517 m<sup>2</sup> na polosamotě v obci Březina, část obce Šnekov, ležící 15 km od Letovic a necelou hodinu cesty autem z Brna. Toto místo je jako stvořené pro milovníky přírody, relaxace, nebo aktivního odpočinku. Přímo za chalupou se nachází les vhodný k houbaření, cca 2 km je přírodní koupaliště s pitnou vodou a Křetínská přehrada vzdálená 21 km. V současné době je chalupa určena k rekonstrukci, nicméně je plně obyvatelná.</p> <p>Jako bonus Vám zdarma nabízíme zpracovanou projektovou dokumentaci pro přestavbu nemovitosti.</p> <p>V prvním nadzemním podlaží se nachází předsíň, chodba, sklep, kuchyň, obývací pokoj, 3x pokoj, koupelna s WC a technická místnost. Podkroví je vhodné pro vybudování dalších obytných místností. Vytápění je zajištěno kamny a elektrickými přímotopy. Elektřina 220/380V, telefonní přípojka, veřejný vodovod, studna, odpady jsou svedeny do jímky. Příjezd je zajištěn po obecní komunikaci. Veškerá občanská vybavenost se nachází v 1, 5 km vzdálené obci Březina.</p>	 
<p><b>Zdroj:</b> <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/chalupa/brezina-cast-obce-snekov-1400193372#img=3&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/chalupa/brezina-cast-obce-snekov-1400193372#img=3&amp;fullscreen=false</a></p>		
3	<p><b>Prodej zemědělské usedlosti</b></p> <p>Kupní cena: 2 300 000 Kč          Jednotková cena: 19 167,00 Kč/m<sup>2</sup>          Užitná plocha: 120,00 m<sup>2</sup>          Adresa: Rostání</p> <p>Plocha pozemku: 3 156 m<sup>2</sup>          ID zakázky: V1292BL022          Aktualizace: 23. 08. 2018</p> <p><b>Popis:</b> Nabízíme Vám k prodeji zemědělskou usedlost pocházející z 18. století s původní dispozicí 1+1 a výměnkem o přibližné užitné ploše 100 m<sup>2</sup>, přibližná zastavěná plocha 1169 m<sup>2</sup> - samotný grunt a jeho nádvoří,</p>	

	<p>objekt je čtvercovitého tvaru o rozměrech 25 m x 25 m a celý pozemek je o rozloze 1169 m<sup>2</sup>.</p> <p>Nemovitost původně sloužila svým obyvatelům jako klasická zemědělská usedlost, tj. část obytná a část hospodářská. Obytná část se dělí na hlavní (velká kuchyň, pokoj, chodba, dvě komory) a tzv. výměnek (dvě místnosti a chodba), ležící na protilehlé straně usedlosti. Obě obytné části jsou podsklepeny. Hospodářská část zahrnuje 4 stáje, mlýnici a stodolu. V objektu je zavedena elektřina, vodovodní přípojka je dočasně odpojena, WC suché (kanalizace a čistička vod v obci zatím chybí). Hlavní vstup do gruntu se nachází 10 m od asfaltové komunikace a vstup do stodoly je pohodlný z polní cesty.</p> <p>Obec Rozstání se nachází 5 km jihovýchodně od města Moravská Třebová, v dostupné vzdálenosti do Olomouce a Brna. Občanskou vybavenost obce tvoří pohostinství s přilehlým kulturním areálem, jehož součástí je i menší plavecký bazén</p>	
<p><b>Zdroj:</b> <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/zemedelska-usedlost/rozstani--/2669498716#img=1&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/zemedelska-usedlost/rozstani--/2669498716#img=1&amp;fullscreen=false</a></p>		
4	<p><b>Prodej rodinného domu</b></p> <p>Kupní cena: 2 590 000 Kč          Jednotková cena: 6 167 Kč/m<sup>2</sup>          Užitná plocha: 420 m<sup>2</sup>          Adresa: Kunčina</p> <p>Plocha pozemku: 3 229 m<sup>2</sup>          ID zakázky: 2015          Aktualizace: 31. 08. 2018</p> <p><b>Popis:</b> Velký, historicky zajímavý dům. Doporučujeme Vám koupit zajímavé nemovitosti, konkrétně bývalé fary, ve které již částečně proběhla přestavba na rodinné bydlení, na adrese Kunčina, okres Svitavy. K nemovitosti patří pozemek 3299 m<sup>2</sup>. Nemovitost s pozemky se prodává v insolvenčním řízení. Velkou výhodou této nabídky je hlavně umístění nemovitosti na pěkném a klidném místě a další výhodou je velmi zajímavá dispozice domu díky původnímu využití fary. Stavba je smíšená - cihla kámen, je dvoupatrová, není podsklepená. Na nemovitosti již byla provedena rekonstrukce rozvodů vody, topení, elektřiky, částečně podlahových krytin a částečně také interiéru. Rekonstrukce není k dnešnímu dni zcela hotova. Dispozice domu - v přízemí domu je velká vstupní hala, ze které je v zadní části nalevo průchozí místnost s krbem. Za ní je velká kuchyně. V přední části vstupní haly je napravo druhá velká průchozí místnost, za kterou jsou ještě dvě místnosti, obě také průchozí. Z poslední místnosti vede úzká chodba zpět do hlavní vstupní haly. V patře je pak již zrekonstruovaná chodba s původními dřevěnými stropy, velká koupelna a rohovou vanou a dále celkem šest pokojů, z nichž tři jsou neprůchozí a další tři jsou společně průchozí. V jedné místnosti jsou krásná kachlová kamna. V některých místnostech nemovitosti je nutno dodělat rozdělanou rekonstrukci a je nutné opravit prasklé podlahové topení. K nemovitosti patří zahrada u domu, ze studny, kanalizace zatím není řešena, poněvadž nebyla v provozu. V obci je zaveden plyn. Financování je možné hypotečním úvěrem. Energetická třída "G". V obci je autobusová zastávka, mateřská škola, základní škola, velké sportovní hřiště, posilovna, sauna s vířivou vanou a dvě knihovny. Další občanská vybavenost je ve městě Moravská Třebová (5,5 km) nebo ve Svitavy (18 km)</p>	  
<p><b>Zdroj:</b> <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/kuncina-cast-obce-kuncina-/2998582876#img=15&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/kuncina-cast-obce-kuncina-/2998582876#img=15&amp;fullscreen=false</a></p>		
5	<p><b>Prodej rodinného domu</b></p> <p>Kupní cena: 300 000 Kč          Jednotková cena: 1 471,00 Kč/m<sup>2</sup>          Užitná plocha: 204 m<sup>2</sup>          Adresa: Dětrichov u Mor. Třebové</p> <p>Plocha pozemku: 2 511 m<sup>2</sup>          ID zakázky: R317          Aktualizace: 02. 07. 2018</p>	

<p><b>Popis:</b> Jedná se o samostatný rodinný dům o 1 NP, částečně podsklepený, s půdou. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou smíšené neizolované pásy umístěné pouze pod obvodovým zdívem. Střeška je sedlová, krytinu tvoří eternit. Stáří domu je odhadováno na 170 let, poslední přestavba proběhla v roce 1910, kdy byla část hospodářského stavení přestavěna na obytnou část. Okna v domě jsou dřevěná špaletová. Koupelna není vybavena sprchovým koutem ani vanou, prakticky se v objektu koupelna nevyskytuje, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou. Interiérové dveře v domě jsou dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou dřevěné. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků. Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, rozvody uvnitř domu jsou však vyhořelé a nepoužitelné. Dům je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do jímky, plynovod není zaveden. Vytápění v rodinném domě zajišťují kamna na tuhá paliva, topná tělesa chybí. Ohřev vody v domě není řešen. Podlahy tvoří převážně prkna, dlažba či jejich zbytky, jejich instalace je však přímo na zeminu a jsou výrazně poškozena zemní vlhkostí. Jedná se o podstandardně řešený rodinný dům s nutností provedení kompletní rekonstrukce či demolice.</p> <p>Na pozemku se nachází trvalé porosty v podobě ovocných stromů, okrasných dřevin a okrasné skalky. Na pozemku se dále nachází chlévy - jedná se o cca 170 let starou nepodsklepenou zděnou stavbu se smíšenými základy bez izolace, krovy dřevěné neumožňující zřízení podkrovní. Střeška je ve velmi špatném stavu s výrazně poškozenou krytinou. Do objektu zatéká. Samotný pozemek je svažité, oplocení je pouze částečné a tvoří jej pletivo do ocelových sloupků. Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.</p> <p>Díloziční řešení domu: 1NP - světnice, 2x pokoj, chodba Suterén - sklep</p> <p>Předmětem prodeje je soubor věcí nemovitých: - pozemek p.č. St. 76/1 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 300 m<sup>2</sup> Na pozemku stojí stavba: Dětrichov u Moravské Třebové, č.p. 19, rod.dům - pozemek p.č. 313/1 - zahrada, evidovaná výměra 2.126 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - zemědělský půdní fond - pozemek p.č. 313/5 - zahrada, evidovaná výměra 85 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - zemědělský půdní fond - stavba - Dětrichov u Moravské Třebové, č.p. 19, způsob využití - rod. dům, stojící na parcele č. St. ...Bližší podmínky prodeje a více informací na vyžádání u prodejce. V případě, že prodejce disponuje znaleckým posudkem, najdete ho ke stažení na našich webových stránkách.</p>	
<p><b>Zdroj:</b> <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/detrichov-u-moravske-trebove--/3540087132#img=6&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/detrichov-u-moravske-trebove--/3540087132#img=6&amp;fullscreen=false</a></p>	
<p><b>Prodej rodinného domu</b></p> <p>Kupní cena: 950 000 Kč Jednotková cena: 1 763 Kč/m<sup>2</sup> Užitná plocha: 539 m<sup>2</sup> Adresa: Borušov</p> <p>Plocha pozemku: 3 154 m<sup>2</sup> ID zakázky: 146622 Aktualizace: 19. 7. 2018</p> <p>6 <b>Popis:</b> V zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji nemovitost v obci Borušov - okres Svitavy. Zastavěná plocha nemovitosti je o velikosti 497m<sup>2</sup>, ležící na pozemku o celkové ploše 3154m<sup>2</sup>. Součástí pozemku je zahrada o ploše 2007m<sup>2</sup> a stavební pozemek pro výstavbu samostatného RD o velikosti 650m<sup>2</sup>. Nemovitost je napojena na obecní vodovod a elektřinu. Odpady jsou svedeny do septiku. Prostorové řešení nemovitosti nabízí široké využití jak k bydlení, tak i k podnikání. Obec Borušov se</p>	

nachází 7km severovýchodně od města Moravská Třebová. Na hranicích obce končí Pardubický kraj a začíná kraj Olomoucký. Obec má v současné době 165 obyvatel. Spojení s okolními obcemi a městem je zajišťováno autobusovou dopravou.



Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/borusov--/1036652892#img=4&fullscreen=false>

Z uvedeného průzkumu nabídek prodeje je patrné, že jednotkové ceny inzerovaných rodinných domů, hospodářských stavení či chalup v okolí Městečka Trnávka se pohybují v rozmezí od 1 471 Kč/m<sup>2</sup> do 19 167 Kč/m<sup>2</sup>.

### 2.5.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání nemovitostí jako celku - část 1					
Č.	Lokalita	Velikost (užitná plocha m <sup>2</sup> )	Počet podlaží	Velikost pozemků (m <sup>2</sup> )	Popisy
Oceň. objekt	Lázecký mlýn	200	2	11262	viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Pohledy - Horní Hynčina	437	2	2880	viz popisy výše
2	Březina	142	2	1817	viz popisy výše
3	Rozstání	120	2	3156	viz popisy výše
4	Kunčina	420	2	3229	viz popisy výše
5	Dětrichov u Moravské Třebové	204	1	2511	viz popisy výše
6	Borušov	539	2	3154	viz popisy výše

Při výpočtu je využito i koeficientu zdroje informací  $K_{CR}$  (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Porovnání nemovitostí jako celku - část 2															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen ceny K <sub>CR</sub>	Cena po redukcii na pramen ceny Kč/m <sup>2</sup>	K1 poloha	K2 velikost	K3 celkový stav	K4 prov. vybav.	K5 pozemky	K6 garáž, vedlejší stavby	K7 spoluvlastnický podíl	K8 úvaha znalce	IO K1 × ... × K8	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč/m <sup>2</sup>	
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	
1	1 450 000	3 318	0,85	2 820	1,20	0,96	0,95	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	0,94	3 000	
2	995 000	7 007	0,85	5 956	1,15	1,02	1,10	1,20	0,90	1,00	0,80	1,00	1,11	5 400	
3	2 300 000	19 167	0,85	16 292	1,18	1,05	1,20	1,25	0,90	1,10	1,00	1,10	2,02	8 100	
4	2 590 000	6 167	0,85	5 242	1,17	0,95	1,10	1,35	0,90	0,98	1,00	1,00	1,46	3 600	
5	300 000	1 471	0,85	1 250	1,15	1,00	1,00	1,10	0,90	0,95	1,00	1,00	1,08	1 200	
6	950 000	1 763	0,85	1 498	1,18	0,96	1,10	1,10	0,90	0,98	1,00	1,00	1,21	1 200	
Celkem průměr													Kč	3 800,00	
Minimum													Kč	1 200	
Maximum													Kč	8 100	
Směrodatná výběrová odchylka													s	2 619	
Pravděpodobná spodní hranice					zaokrouhlo								průměr - s		1 200
Pravděpodobná horní hranice					zaokrouhlo								průměr + s		6 400

K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na celkový stavebně technický stav objektu (lepší - horší)
K4	Koeficient úpravy na provedení a vybavení objektu (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemků
K6	Koeficient úpravy na existenci garáže či vedlejších staveb
K7	Koeficient úpravy na spoluvlastnický podíl
K8	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$ , u inzerce přiměřeně nižší	
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného komplexu s pozemky, s ohledem na velikost a možnost využití pozemků stanovil znalec jako odpovídající jednotkovou cenu ve výši **3 800,00 Kč/m<sup>2</sup>**.

Výpočet porovnávací hodnoty budov s pozemky:  $180,00 \text{ m}^2 \times 3 800,00 \text{ Kč/m}^2 = 684 000,00 \text{ Kč}$ .

**Porovnávací hodnota oceňovaného souboru k datu ocenění činí ..... 684 000,00 Kč.**


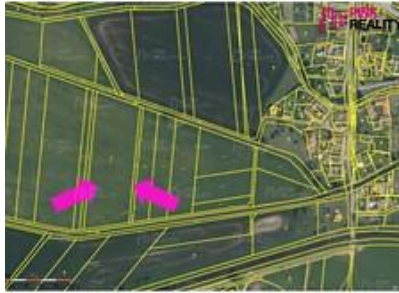


### 2.5.3 Pozemky orné půdy

Plocha oceňovaných pozemků orné půdy parc. č. 2642 a parc. č. 2643, k. ú. Lázy činí 9 418 m<sup>2</sup>. Rozsah využití oceňovaných pozemků je dán platným Územním plánem obce Městečko Trnávka. Dle tohoto plánu, zveřejněného na webových stránkách města Moravská Třebová, **se oceňované pozemky nachází ve stabilizované ploše zemědělské.**

#### 2.5.3.1 Analýza trhu

Znalec provedl průzkum trhu se zaměřením na pozemky orné půdy. Na realitním trhu se k datu ocenění v části Lázy nenachází dostatečná databáze obdobných pozemků orné půdy k prodeji. Znalec tedy přistoupil k rozšíření okruhu zkoumaného území s nabídkou pozemků orné půdy v okruhu do 5 km od části Lázy. Trh byl zkoumán na internetových serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a [www.reality.cz](http://www.reality.cz), a na dalších.

1	<p><b>Prodej pole</b></p> <p>Kupní cena: 173 000 Kč      Aktualizace: 27. 08. 2018  <b>Jednotková cena: 27,00 Kč/m<sup>2</sup></b>      Plocha celkem: 6 324 m<sup>2</sup>                  Adresa: Lázy – Městečko Trnávka      ID zakázky: 655485</p> <p><b>Popis:</b> Nabízíme k prodeji spoluvlastnický podíl 1/3 k souboru pozemků vedených jako orná půda, trvalý travní porost, lesní pozemek a ostatní plocha o celkové výměře 18973 m<sup>2</sup> v katastrálním území Lázy, okres Svitavy. Jedná se o pruhy v honu. Výměra orné půdy činí 14292 m<sup>2</sup>, trvalého travního porostu 1835. Přístup po obecní nezpevněné a zpevněné komunikaci. BPEJ 30200, 31212, 32751, 35301 a 54078. Zemědělské pozemky jsou obhospodařovány na základě pachtovní smlouvy s dvouletou výpovědní lhůtou.</p>	
	<p><b>Zdroj:</b> <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/pole/mestecko-trnavka-cast-obce-lazy-3213606492#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/pole/mestecko-trnavka-cast-obce-lazy-3213606492#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	
2	<p><b>Prodej pole</b></p> <p>Kupní cena: 436 000 Kč      Aktualizace: 30.05.2018  <b>Jednotková cena: 25,00 Kč/m<sup>2</sup></b>      Plocha celkem: 17 441 m<sup>2</sup>                  Adresa: Městečko Trnávka      ID zakázky: 2170</p> <p><b>Popis:</b> Nabízíme k prodeji soubor zemědělských pozemků o celkové výměře 17 441 m<sup>2</sup> ve vesnici Bohdalov. Bohdalov je vesnice, část obce Městečko Trnávka v okrese Svitavy v Pardubickém kraji. Nachází se asi 6 km na severovýchod od Městečka Trnávky. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a ostatní plocha. Pozemky</p>	

	jsou zahrnuty v LPIS - možnost čerpat dotace a v současné době obhospodařovány s platnou pachtovní smlouvou do 31.12.2019. Bohdalov u Městečka Trnávky je také názvem katastrálního území.	
	<b>Zdroj:</b> <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/mestecko-trnavka--/2593345884#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/mestecko-trnavka--/2593345884#img=0&amp;fullscreen=false</a>	
3	<p><b>Prodej pole</b></p> <p>Kupní cena: 241 600,00 Kč                      Aktualizace: 30. 05. 2018  <b>Jednotková cena: 22,00 Kč/m<sup>2</sup></b>                      Plocha celkem: 10 978 m<sup>2</sup>  Adresa: Městečko Trnávka                      ID zakázky: 1873</p> <p><b>Popis:</b> Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek o výměře 10 978 m<sup>2</sup> ve vesnici Bohdalov. Bohdalov je vesnice, část obce Městečko Trnávka v okrese Svitavy v Pardubickém kraji. Nachází se asi 6 km na severovýchod od Městečka Trnávky. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako orná půda. Pozemek je zahrnut v LPIS - možnost čerpat dotace a v současné době obhospodařován na základě platné pachtovní smlouvy. Bohdalov u Městečka Trnávky je také názvem katastrálního území.</p>	
	<b>Zdroj:</b> <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/mestecko-trnavka--/1842479452#img=4&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/mestecko-trnavka--/1842479452#img=4&amp;fullscreen=false</a>	
4	<p><b>Prodej pole</b></p> <p>Kupní cena: 64 098 Kč                      Aktualizace: 09. 07. 2018  <b>Jednotková cena: 18 Kč/m<sup>2</sup></b>                      Plocha celkem: 3 561 m<sup>2</sup>  Adresa: Městečko Trnávka                      ID zakázky: N10440</p> <p><b>Popis:</b> Nabízíme k prodeji pozemky o celkové výměře 3561 m<sup>2</sup> určené pro zemědělskou činnost v obci Pěčíkov vedené ve zjednodušené evidenci. Pozemky se nachází na západním okraji obce. Pozemky nejdou přesně polohově určit, nemají vytyčené hranice a jsou součástí velkého lánu zemědělsky využívaného. V územním plánu nejsou určeny k zastavění.</p>	
	<b>Zdroj:</b> <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/unhost--/363348316#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/unhost--/363348316#img=0&amp;fullscreen=false</a>	
5	<p><b>Prodej pole</b></p> <p>Kupní cena: 201 216 Kč                      Aktualizace: 01. 09. 2018  <b>Jednotková cena: 24,00 Kč/m<sup>2</sup></b>                      Plocha celkem: 8 384 m<sup>2</sup>  Adresa: Vysoká                      ID zakázky: B31003AM</p> <p><b>Popis:</b> Prodej zemědělských pozemků o celkové výměře 8 384 m<sup>2</sup> nacházející se v katastrálním území Vysoká u Jevíčka okres Svitavy. Jedná se o celek tvořený dvěma parcelami trvalého travního porostu a parcelou ostatní plochy Z celkové plochy je obhospodařováno 7 981 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou přihlášeny v LPIS</p>	
	<b>Zdroj:</b> <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/vysoka-cast-obce-vysoka-/1731837532#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/vysoka-cast-obce-vysoka-/1731837532#img=0&amp;fullscreen=false</a>	
6	<p><b>Prodej pole</b></p> <p>Kupní cena: 197 000 Kč                      Aktualizace: 17. 08. 2018  <b>Jednotková cena: 22,00 Kč/m<sup>2</sup></b>                      Plocha celkem: 8 916 m<sup>2</sup>  Adresa: Křenov                      ID zakázky: LF-4860</p> <p><b>Popis:</b> Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Křenov v okrese Svitavy. Pozemky jsou ve výlučném vlastnictví a prodávána výměra je 8.916 m<sup>2</sup>. Tyto pozemky tvoří celek a jsou přístupné z polní cesty. Na pozemcích nevázne pachtovní vztah.</p>	
	<b>Zdroj:</b> <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/krenov--/2148819292#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/krenov--/2148819292#img=0&amp;fullscreen=false</a>	

Z uvedeného průzkumu nabídek prodeje je patrné, že jednotkové ceny inzerovaných zemědělských pozemků v okolí katastrálního území Lázy se pohybují v rozmezí od 18 Kč/m<sup>2</sup> do 27 Kč/m<sup>2</sup>.



### 2.5.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty pozemků

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita	Velikost pozemku	Využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	Lázy	9 415	zemědělská plocha	viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Lázy	6 324	orná půda	viz popisy výše
2	Městečko Trnávka	17 441	zemědělská plocha	viz popisy výše
3	Městečko Trnávka	10 978	zemědělská plocha	viz popisy výše
4	Městečko Trnávka	3 561	zemědělská plocha	viz popisy výše
5	Vysoká	8 364	zemědělská plocha	viz popisy výše
6	Křenov	8 916	zemědělská plocha	viz popisy výše

Při výpočtu je využito i koeficientu zdroje informací  $K_{CR}$  (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Kof. re-dukce $K_{CR}$	Cena po redukci Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 intenz využití	K4 přístup příjezd	K5 úvaha znalce	IO (1-5)	Cena jednotková odvození Kč/m <sup>2</sup>
	Kč	Kč/m <sup>2</sup>									
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	173 000	27	0,90	25	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	26
2	436 000	25	0,90	22	1,00	0,98	0,97	1,00	1,00	0,95	23
3	241 600	22	0,90	20	1,00	1,00	1,02	0,97	1,00	0,99	20
4	64 098	18	0,90	16	0,96	1,02	0,95	1,00	1,00	0,93	17
5	201 216	24	0,90	22	0,96	1,00	0,95	0,97	1,00	0,88	25
6	197 000	22	0,90	20	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	21
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>22</b>
Minimum										Kč	17
Maximum										Kč	26
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemku K2 Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 Koeficient úpravy na intenzitu využití pozemku, tvar pozemků K4 Koeficient úpravy na přístup a příjezd K5 Koeficient na odbornou úvahu znalce											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$ , u inzerce přiměřeně nižší											
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaných pozemků zemědělské plochy, stanovil znalec jako odpovídající jednotkovou cenu oceňovaných pozemků v k. ú. Lázy ve výši **22,00 Kč/m<sup>2</sup>**.

Výpočet porovnávací hodnoty stavebních pozemků:  $9\,418\text{ m}^2 \times 22,00\text{ Kč/m}^2 = 207\,196,00\text{ Kč}$

**Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků orné půdy, k. ú. Lázy k datu ocenění činí .....207 196,00 Kč.**

## 2.6. Vliv spoluvlastnického podílu působící na obvyklou cenu

Dle definice obvyklé ceny je její výše určena porovnáním. V případě oceňovaného podílu by tedy obvyklá cena měla být určena porovnáním oceňovaného podílu s realizovanými prodeji či nabídkou na realitním trhu. S ohledem na skutečnost, že v databázi nabízených nemovitých věcí na realitním trhu se spoluvlastnické podíly obdobných nemovitých věcí nenabízejí, je

znalec nucen využít pro určení obvyklé ceny metodu, vycházející z aritmetického výpočtu ceny podílu z obvyklé ceny celé nemovitosti a její úpravy s ohledem na specifika oceňovaného podílu.

V oceňovaném případě se jedná o obvyklou cenu id. spoluvlastnického podílu ¼ nemovitých věcí na LV č. 152, k. ú. Lázy a dále id. spoluvlastnický podíl ¼ nemovitých věcí na LV č. 280, k. ú. Městečko Trnávka.

Dle charakteru oceňovaných staveb, vyplývá, že lze reálně využívat stavby jedním vlastníkem, případně dvěma – zvlášť budovu č.p. 51 a zvlášť prostory mlýna, při společném užívání pozemku st. 58 jako přístupového pozemku ke stavbám. Základním kritériem pro ocenění podílu vlastnictví na nemovité věci je vyřešení otázky, je-li možné oceňovaný podíl užívat samostatně či samostatně pronajímat

V případě spoluvlastnického podílu id. ¼ pozemků se stavbami není možné reálně jeho id. ¼ samostatně využívat ani pronajmout, je však možné jeho hodnotu vyjádřit zjednodušeným způsobem tak, že aritmeticky stanovený podíl z obvyklé ceny celé nemovité věci je snížen procentuální sazbou, v daném případě o 20 %.

Pozemky orné půdy ve spolupodílovém vlastnictví lze variantně rozdělit geometrickým plánem a samostatně prodat či pronajmout, případně lze pozemky pronajímat jako celek a dle výše spoluvlastnického podílu inkasovat výnos. S ohledem na výše uvedené možnosti stanovuje znalec vliv na obvyklou výši spoluvlastnického podílu oceňovaných pozemků orné půdy jako zanedbatelný.

## **2.7. Rekapitulace**

### **2.7.1 Pozemky s budovami na LV č. 158, k. ú. Lázy a na LV č. 280, k. ú. Městečko Trnávka**

Na obvyklou cenu předmětného areálu má rozhodný vliv:

- V objektu domu je možnost obývat prostory 2.NP a v objektu mlýna by bylo možno obývat přední část prostoru 1.NP a 2.NP (tzn. prostory k datu ocenění ponechané jako mlýnice nejsou zamýšleny k jinému využití)
- Pozemky vodního toku a neplodné půdy nemají prakticky žádnou hodnotu na trhu při samostatné prodeji a možnost jejich prodeje je zamýšlena jako celek společně s oceňovanými budovami.
- Minimální občanská vybavenost části obce
- Nemovité věci se nacházejí na samotě přístupné po nebezpečné cestě
- Nemovité věci jsou tvořeny rodinným domem, stavbou mlýna a stodoly, vše ve stavebně – technickém stavu určenému k totální nákladné rekonstrukci

**Ideální podíl ¼ na pozemcích a stavbách:**

**Porovnávací hodnota nemovitých věcí: 684 000,00 Kč**

Spoluvlastnický podíl: ¼

Snížení ceny vlivem spoluvlastnického podílu: 20 %

Výpočet obvyklé ceny spoluvlastnického podílu:  $684\,000,00\text{ Kč} \times \frac{1}{4} \times 0,80 = 136\,800\text{ Kč}$

**Obvyklá cena id. podílu ¼ na nemovitých věcech činí (zaokrouhleně).....130 000,00 Kč.**

**Uvedená obvyklá cena je stanovena výhradně za níže uvedených podmínek:**

- Nemovité věci jsou volné, výměnkem, nájemním, pachtovním, předkupním právem či jinou právní vadou nezatížené.
- Nejsou zohledněny vlivy právních vad související s exekucním řízením

### **2.7.2 Zemědělské pozemky na LV č. 158, k. ú. Lázy**

Na obvyklou cenu předmětných pozemků má rozhodný vliv:

- Umístění dle územního plánu v ploše zemědělské
- Využití jako orná půda, v pronájmu zemědělského družstva

**Ideální podíl 1/4 na pozemcích parc. č. 2642 a parc. č. 2643, k. ú. Lázy:**

Cena nemovitých věcí stanovena porovnáním: 207 196,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1/4

Výpočet obvyklé ceny spoluvlastnického podílu: 207 196,00 Kč × 1/4 = 51 799,00 Kč

**Obvyklá cena id. podílu 1/4 na zemědělských pozemcích, k. ú. Lázy činí (zaokrouhleně)..... 50 000,00 Kč.**

**Uvedená obvyklá cena je stanovena výhradně za následujících podmínek:**

- Oceňované pozemek není zatížen kontaminací či jinou vadou obdobného charakteru.
- Pozemek je volný, výměnkem, nájemním, pachtovním, předkupním právem či jinou právní vadou nezatížený.
- Nejsou zohledněny vlivy právních vad souvisejících s exekucním řízením.

## **2.8. Závěr**

Obvyklá cena nemovitých věcí – spoluvlastnického podílu id. 1/4 na pozemku parc. č. St. 58, jehož součástí je stavba č. p. 51, a spol. podílu id. 1/4 na pozemcích parc. č. 2594, 2604, 2640, 2647, 2666, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, včetně příslušenství, k. ú. Lázy, zapsáno na listu vlastnictví č. 152, a spol. podílu id. 1/4 na pozemku parc. č. 353, k. ú. Městečko Trnávka, zapsáno na LV č. 280, kat. úřad pro Pardubický kraj, kat. pracoviště Svitavy, za výše uvedených podmínek k datu ocenění činí

**130 000,00 Kč**

(slovy: stotřicetisícikorunčeských)

Obvyklá cena nemovité věci – spoluvlastnického podílu id. 1/4 na pozemcích parc. č. 2642 a parc. č. 2643, k. ú. Lázy, zapsáno na listu vlastnictví č. 152, Pardubický kraj, kat. úřad pro Pardubický kraj, kat. pracoviště Svitavy, za výše uvedených podmínek k datu ocenění činí

**50 000,00 Kč**

(slovy: padesátisícikorunčeských)

V Brně dne 10. 09. 2018

otisk znalecké pečeti

podpis znalce

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. července 2004, č.j. Spr 2703/2004 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví – stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 932-69/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

podpis znalce

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 152, k. ú. Lázy k datu 18. 05. 2018

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 18.05.2018 15:55:02					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: INS pro AS ZIZLAVSKY v.o.s.					
Okres: CZ0533 Svitavy			Obec: 578380 Městečko Trnávka		
Kat.území: 679437 Lázy			List vlastnictví: 152		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Gross Drahoslav, Legionářská 374, 79841 Kostelec na Hané		761014/4476		1/4	
Gross Robert, Marie Majerové 1486, 28201 Český Brod		780328/4478		1/4	
Jančíková Renata, K Lávce 233/2, 79802 Mostkovice		755407/4462		1/4	
Vlachová Andrea, č.p. 60, 79803 Prostějovičky		745201/4460		1/4	
B Nemovitosti					
Pozemky					
St.	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
58		774	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lázy, č.p. 51, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 58					
2594		8411	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2604		10175	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
2640		1194	ostatní plocha	jiná plocha	
2642		7705	orná půda		zemědělský půdní fond
2643		1713	ostatní plocha	neplodná půda	
2647		624	ostatní plocha	neplodná půda	
2666		2562	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
2677		2561	ostatní plocha	neplodná půda	
2678		311	zahrada		zemědělský půdní fond
2679		1082	zahrada		zemědělský půdní fond
2680		885	ostatní plocha	neplodná půda	
2681		6534	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
B1 Jiná práva - Bez zápisu					
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu					
D Jiné zápisy - Bez zápisu					
Plomby a upozornění - Bez zápisu					
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu					
Listina					
o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud Prostějov, 34 D 1053/2017-66 ze dne 06.04.2018.					
Právní moc ke dni 13.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.04.2018. Zápis proveden dne 02.05.2018.					
V-3253/2018-609					
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 18.05.2018 15:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578380 Městečko Trnávka

Kat.území: 679437 Lázy

List vlastnictví: 152

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

**Listina**

Pro: Jančíková Renata, K Lávce 233/2, 79802 Mostkovice	RČ/IČO: 755407/4462
Gross Drahoslav, Legionářská 374, 79841 Kostelec na Hané	761014/4476
Vlachová Andrea, č.p. 60, 79803 Prostějovičky	745201/4460
Gross Robert, Marie Majerové 1486, 28201 Český Brod	780328/4478

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2642	30300	347
	31000	6055
	35800	1303
2678	35800	311
2679	35800	1082
2681	35800	6534

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.

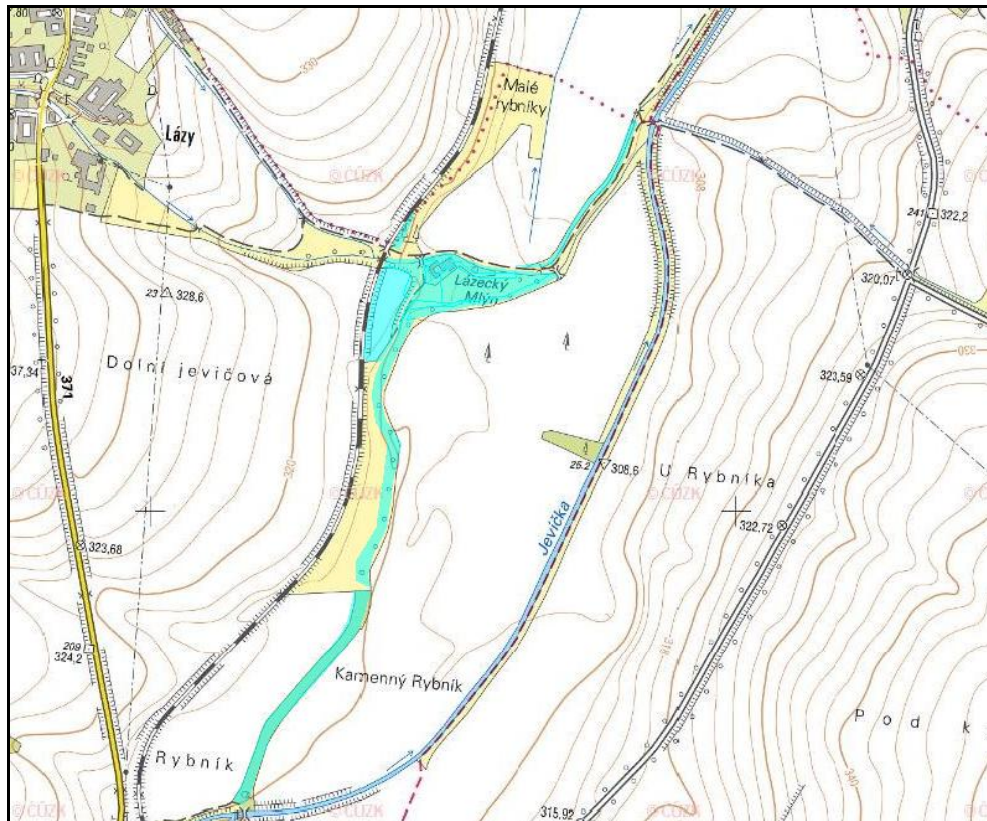
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.05.2018 16:02:30

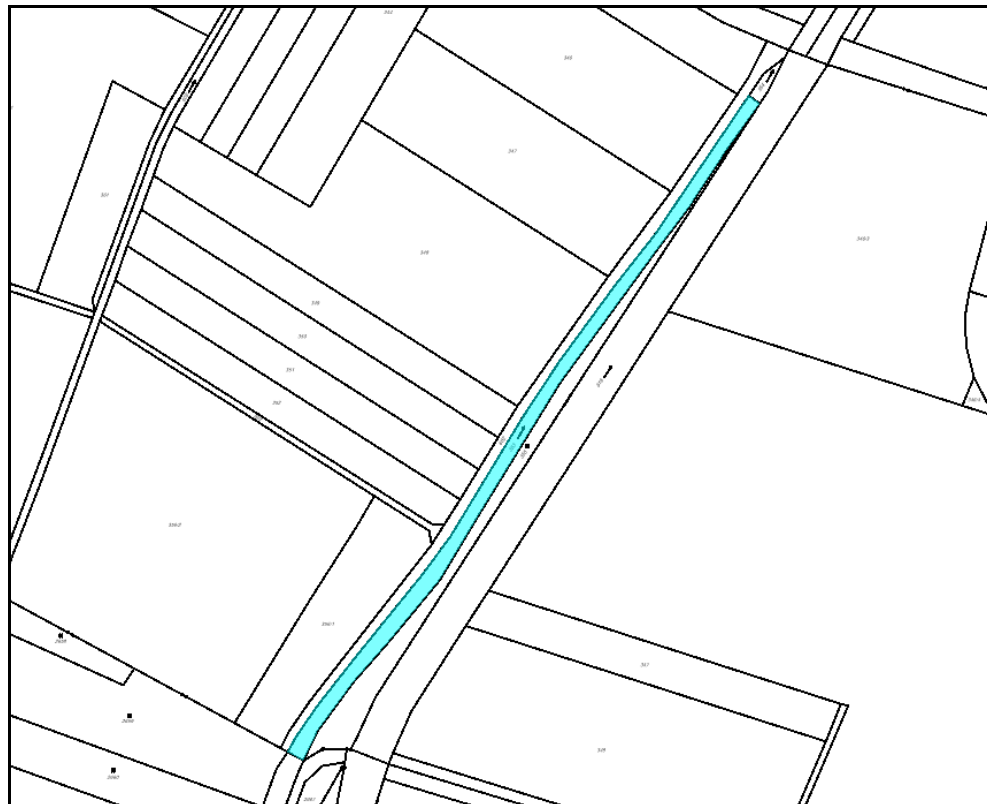
## 2. Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 280, k. ú. Městečko Trnávka

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 18.05.2018 15:55:02					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: INS pro AS ZIZLAVSKY v.o.s.					
Okres: CZ0533 Svitavy			Obec: 578380 Městečko Trnávka		
Kat.území: 693341 Městečko Trnávka			List vlastnictví: 280		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Gross Drahořlav, Legionářská 374, 79841 Kostelec na Hané		761014/4476		1/4	
Gross Robert, Marie Majerové 1486, 28201 Český Brod		780328/4478		1/4	
Jančíková Renata, K Lávce 233/2, 79802 Mostkovice		755407/4462		1/4	
Vlachová Andrea, č.p. 60, 79803 Prostějovičky		745201/4460		1/4	
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
353	2358	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené		
B1 Jiná práva - Bez zápisu					
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu					
D Jiné zápisy - Bez zápisu					
Plomby a upozornění - Bez zápisu					
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu					
Listina					
o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud Prostějov, 34 D 1053/2017-66 ze dne 06.04.2018. Právní moc ke dni 13.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.04.2018. Zápis proveden dne 02.05.2018.					
Pro: Vlachová Andrea, č.p. 60, 79803 Prostějovičky			V-3253/2018-609		
Gross Robert, Marie Majerové 1486, 28201 Český Brod			RČ/IČO: 745201/4460		
Jančíková Renata, K Lávce 233/2, 79802 Mostkovice			780328/4478		
Gross Drahořlav, Legionářská 374, 79841 Kostelec na Hané			755407/4462		
			761014/4476		
F 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.					
Vyhотовil: Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD			Vyhотовeno: 18.05.2018 16:03:36		
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					

### 3. Snímky z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz



Obr. č. 1: Snímek z katastrální mapy s vyznačením polohy oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 152, k. ú. Lázy



Obr. č. 2: Snímek z KM s vyznačením polohy oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 280, k. ú. Městečko Trnávka



#### 4. Fotodokumentace



pohled na dům č. p. 51 určený k bydlení ze dvora



pohled na dům č. p. 51 určený k bydlení od příjezdové cesty



prostor obyvatelné části domu č.p. 51 v 2.NP



prostor obyvatelné části domu č.p. 51 v 2.NP



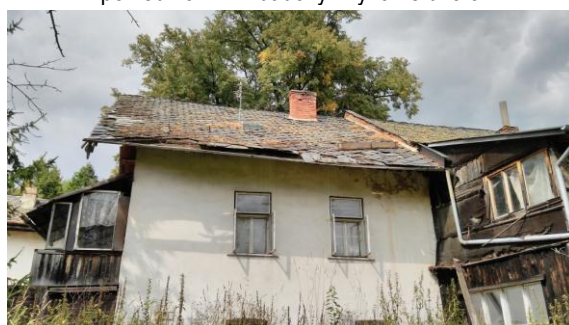
pohled na stodolu od budovy mlýna



pohled na 2.NP budovy mlýna ze dvora



pohled na budovu mlýna z JV strany



Pohled na budovu mlýna z JV strany



pohled na strop budovy mlýnu v 2.NP



původní pokoj v budově mlýna v 2.NP



střešní konstrukce v části budovy mlýna



prostory původního mlýna



prostory původního mlýna



prostor hlavního pokoje budovy mlýna v 2.NP



Prostor budovy mlýna v 1.NP



pohled na opadávající omítku a zdivo v prostorech 1.NP



pohled na pozemky trvalého travního porostu



pohled na oceňované pozemky



pohled na oceňované pozemky



pohled na oceňované pozemky

## 5. Výřezy z map

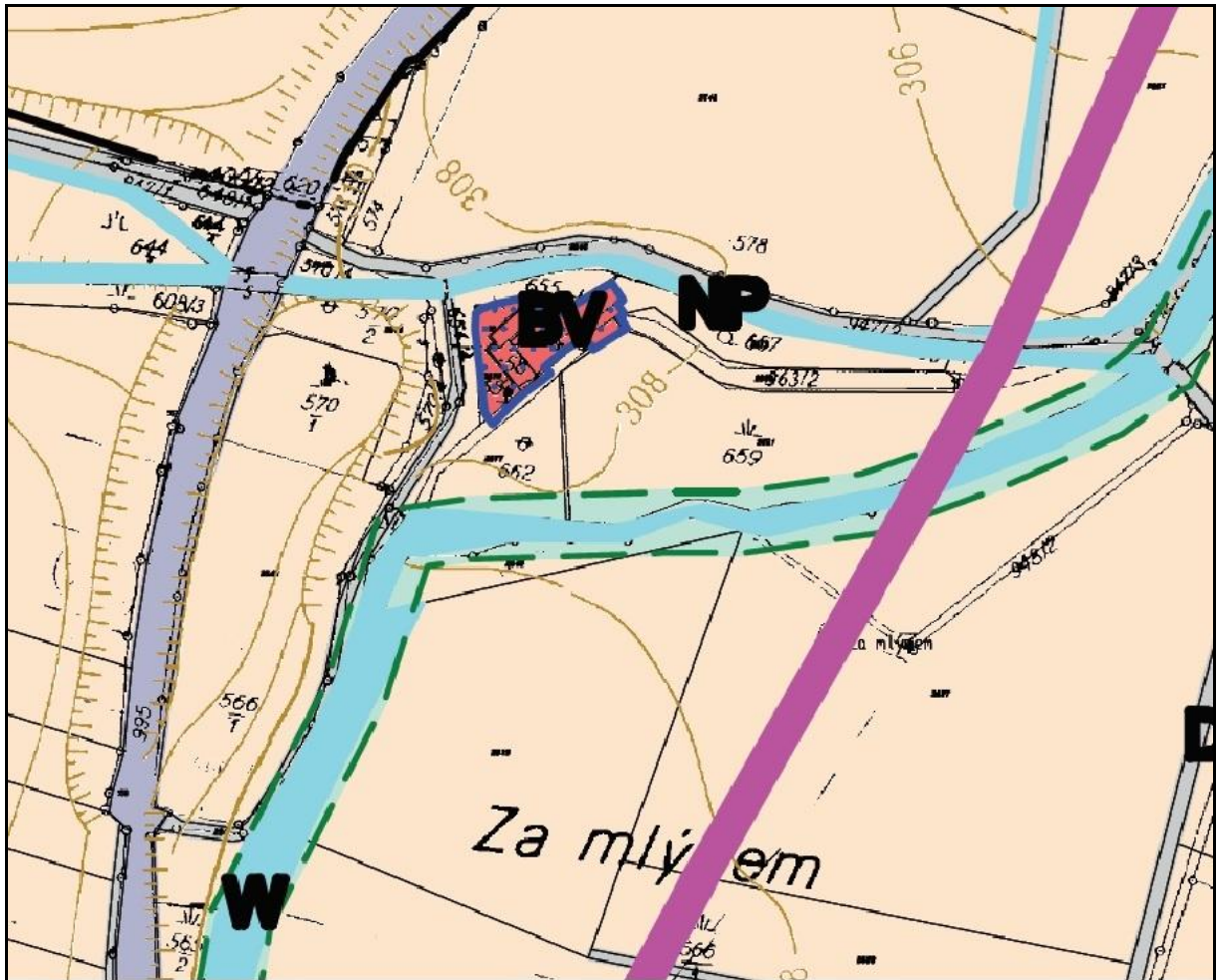


Obr. č. 3: Mapa širšího okolí s vyznačením polohy oceňovaných staveb s pozemky a jejich relace k Městečku Trnávka



Obr. č. 4: Výřez z letecké mapy znázorňující umístění oceňovaných nem. věcí a jejich nejbližší okolí.

## 6. Výřez z Územního plánu Městečka Trnávky



STAV	NÁVRH	REZERVA	
			<b>PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM ÚZEMÍ</b>
<b>BV</b>	<b>BV</b>		Bydlení - v rodinných domech - venkovské
<b>BI</b>	<b>BI</b>	<b>BI</b>	Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské
<b>NP</b>			Plochy přírodní
<b>NZ</b>			Plochy zemědělské
<b>TI</b>	<b>TI</b>		Technická infrastruktura - inženýrské sítě
<b>W</b>			Plochy vodní a vodohospodářské

## 7. Výřez z Povodňového plánu ČR

