

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-20530

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky Skála u Chrastí (okr. Chrudim)

Katastrální údaje: Kraj Pardubický, okres Chrudim, obec Chrast, k.ú. Skála u Chrastí

Adresa: Skála, 538 51 Skála

OBJEDNATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK

JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor

Adresa: Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník

ZHOTOVITEL: Znalecký ústav Znalecká společnost s.r.o.

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 197 EX 17434/14 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

30 900 Kč

Stav ke dni: 16.11.2020

Datum místního šetření: 27.10.2020

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 18

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 16.11.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna dvaceti čtvrtina) na pozemcích parc. č. 51 (lesní pozemek), parc. č. 72/5 (lesní pozemek), parc. č. 115 (orná půda) a parc. č. 168/2 (orná půda) v kat. území Skála u Chrasti, obec Chrast, okres Chrudim, zapsáno na LV 91,

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

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

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

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

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Alana Havlice o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 21.9.2020 pod č.j. 197 EX 17434/14-55 a -54.

Výpis z katastru nemovitostí.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán města Chrast.

Literatura:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Místopis

Obec Skála je částí města Chrast. Nachází se cca 3 km jižně od města Chrast, cca 5 km severozápadně od města Skuteč a cca 22 km jihozápadně od města Vysoké Mýto. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Chrasti, Skutči a ve Vysokém Mýtě. Do obce vedou silnice III. třídy.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr. objekt
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ garáže
Přípojky:	☐ voda	☐ kanalizace	☐ nákupní zóna
veř. / vl.	☒ elektro	☐ telefon	☐ plyn
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II., III. tř.
Poloha v obci:	okrajová část - samota		
Přístup k pozemku:	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

226/1	Česká republika
240/1	Město Chrast, Náměstí 1, 53851 Chrast

Celkový popis

Oceňované pozemky parc. č. 51, parc. č. 72/5, parc. č. 115 a parc. č. 168/2 se nacházejí cca 550 m jihovýchodně, cca 750 m jihozápadně a cca 80 m západně od okraje zastavěné části obce Skála. Jedná se o soubor zemědělských a lesních pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda a lesní pozemek o výměře 15 930 m². Zemědělské pozemky parc. č. 115 a parc. č. 168/2 jsou z jedné strany ohraničené nezpevněnými cestami a nacházejí se v lánu. Lesní pozemky parc. č. 51 a parc. č. 72/5 jsou na jihovýchodní straně ohraničené plotem sousedního vlastníka a jsou součástí okolního lesního porostu. Na pozemcích se nachází z 1/3 bezlesí a ze 2/3 jehličnatý lesní porost (borovice, modřín) starý cca 106 let. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemku parc. č. 115 vede nezpevněná příjezdová cesta nacházející se na pozemku parc. č. 226/1, který je ve vlastnictví České republiky.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy zemědělské a plochy přírodní - lesní.

Oceňovaný pozemek parc. č. 50/2 se nachází na západním okraji zastavěné části obce Skála. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 845 m². Pozemek je ohraničený drátěným oplocním s ocelovými sloupky. Na travnatém pozemku se nacházejí porosty. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný. K pozemku parc. č. 50/2 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 240/1, který je ve vlastnictví města Chrast.

Přípojky IS jsou v dosahu.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha smíšeně obytná - venkovská.

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

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

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze I.PIS. Na tuto žádost nebylo do dne zpracování posudku reagováno.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku parc. č. 115 vede nezpevněná příjezdová cesta nacházející se na pozemku parc. č. 226/1, který je ve vlastnictví České republiky.

K pozemku parc. č. 50/2 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 240/1, který je ve vlastnictví města Chrast.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

LV č. 91

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Skála u Chrasti (okr. Chrudim)

LV č. 85

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Skála u Chrasti (okr. Chrudim)

JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Jeseník

OCENĚNÍ

LV č. 91

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Skála u Chrastí (okr. Chrudim)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. 51, parc. č. 72/5, parc. č. 115 a parc. č. 168/2 se nacházejí cca 550 m jihovýchodně, cca 750 m jihozápadně a cca 80 m západně od okraje zastavěné části obce Skála. Jedná se o soubor zemědělských a lesních pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda a lesní pozemek o výměře 15 930 m². Zemědělské pozemky parc. č. 115 a parc. č. 168/2 jsou z jedné strany ohraničené nepevnými cestami a nacházejí se v lánu. Lesní pozemky parc. č. 51 a parc. č. 72/5 jsou na jihovýchodní straně ohraničené plotem sousedního vlastníka a jsou součástí okolního lesního porostu. Na pozemcích se nachází z 1/3 bezlesí a ze 2/3 jehličnatý lesní porost (borovice, modřín) starý cca 106 let. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemku parc. č. 115 vede nepevná příjezdová cesta nacházející se na pozemku parc. č. 226/1, který je ve vlastnictví České republiky.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Skuteč, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3373			
Popis:	Na prodej zemědělské a lesní pozemky v k.ú. Skuteč o celkové výměře 3 109 m ² s podílem 1/3.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	Kc	[Kč/m²]
73 968	3 216	23,00	1,01	23,23

Název: Žumberk, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3055
Popis: K prodeji soubor 9 pozemků o celkové výměře 18 590 m² v katastrálním území Žumberk. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako trvalý travní porost, ostatní plocha a lesní pozemek. Dle územního plánu jsou vedeny v ploše zemědělské, smíšené (přírodní a zemědělské) a lesní. Žumberk je též název katastrálního území.

Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
483 500	18 590	26,01	0,92	23,93

Název: Leština, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1750

Popis: K prodeji soubor zemědělských a lesních pozemků o celkové výměře 6 846 m² v obci Doubravice. Pozemky jsou dle Katastru nemovitostí vedeny převážně jako orná půda. Pozemky nejsou v současné době zatíženy žádným nájemním vztahem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
171 200	6 846	25,01	1,01	25,26

Název: Týništěčko, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2020-08-05-6

Popis: Na prodej louky a lesy v k.ú. Týništěčko o celkové výměře 4 207 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
104 000	4 207	24,72	1,01	24,97

Název: Poběžovice u Holic, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2020-08-05-2

Popis: Na prodej louka a část lesa v k.ú. Poběžovice u Holic o celkové výměře 28 403 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
740 000	28 403	26,05	1,01	26,31

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC₀) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (IJTC_s). Jednotlivé upravené jednotkové ceny (IJTC_s) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC₀) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	51	294	25,00	1 / 24	306
lesní pozemek	72/5	5 002	25,00	1 / 24	5 210
orná půda	115	6 799	25,00	1 / 24	7 082
orná půda	168/2	3 835	25,00	1 / 24	3 995
Obvyklá cena před korekcí ceny					16 593
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	9 955,80
Celková výměra pozemků		15 930	Hodnota pozemků celkem		9 956

LV č. 85

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Skála u Chrásti (okr. Chrudim)

Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek parc. č. 50/2 se nachází na západním okraji zastavěné části obce Skála. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 845 m². Pozemek je ohraničený drátěným oplocením s ocelovými sloupky. Na travnatém pozemku se nacházejí porosty. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný. K pozemku parc. č. 50/2 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 240/1, který je ve vlastnictví města Chrást.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Horka, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 0305-NP00051			
Popis:	K prodeji stavební pozemek v obci Hlína u Horky o výměře 1 459 m ² . Pozemek je dobře přístupný. Vodovod a elektřina jsou u hranice pozemku. Pozemek je mírně svažité s orientací na jihozápad a je dle územního plánu určen k výstavbě venkovského domku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
690 000	1 459	472,93	1,01	477,66

Název:	Předhradí, Zdroj: www.sreality.cz - ID: N86693			
Popis:	K prodeji rovinný stavební pozemek v obci Předhradí. Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu. Celková plocha pozemku je 1 171 m ² . Přípojky IS (voda, plyn, elektřina) na hranici pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
690 000	1 171	589,24	0,92	542,10

Název: Horka, Zdroj: www.sreality.cz - ID: N49152

Popis: K prodeji stavební pozemky o celkové výměře 2 256 m² v obci Horka u Chrastí. Jedná se o 2 rovinaté sousedící pozemky (1041 m² a 1215 m²), které jsou přístupné z veřejné komunikace. Napojení elektřiny je v těsné blízkosti, plyn a obecní vodovod je u sousední nemovitosti a kanalizace je ve stádiu příprav výstavby.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
980 000	2 256	434,40	1,01	438,74

Název: Včelákov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 629344

Popis: Na prodej stavební pozemek o výměře 5 528 m² v obci Včelákov. Pozemek se nachází uprostřed zástavby rodinnými domy. Pozemek je travnatý, svažitý, neoplocený, přístupný z obecní komunikace. Elektřina, vodovod a kanalizace je na hranici pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 814 320	5 528	690,00	0,83	572,70

Zjištěná průměrná jednotková cena

507,80 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	50/2	845	508,00	1 / 12	35 772
Obvyklá cena před korekcí ceny					35 772
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	—	21 463,20
Celková výměra pozemků		845	Hodnota pozemků celkem		21 463

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV č. 91

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Skála u Chrasti (okr. Chrudim)

9 956,- Kč

LV č. 85

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Skála u Chrasti (okr. Chrudim)

21 463,- Kč

Hodnota pozemku

31 419 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 25 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 9, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

30 900 Kč

slovy: Třicettisídevětset Kč

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

A) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna dvaceti čtvrtina) na pozemcích parc. č. 51 (lesní pozemek), parc. č. 72/5 (lesní pozemek), parc. č. 115 (orná půda) a parc. č. 168/2 (orná půda) v kat. území Skála u Chrasti, obec Chrast, okres Chrudim, zapsáno na LV 91,

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

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

A) nezjištěno,

B) oplocení.

III. Výsledná cena nemovitosti (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši 9.900,- Kč,

B) v objektivní zaokrouhlené výši 21.000,- Kč.

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

A, B) nezjištěny.

V Praze 16.11.2020

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

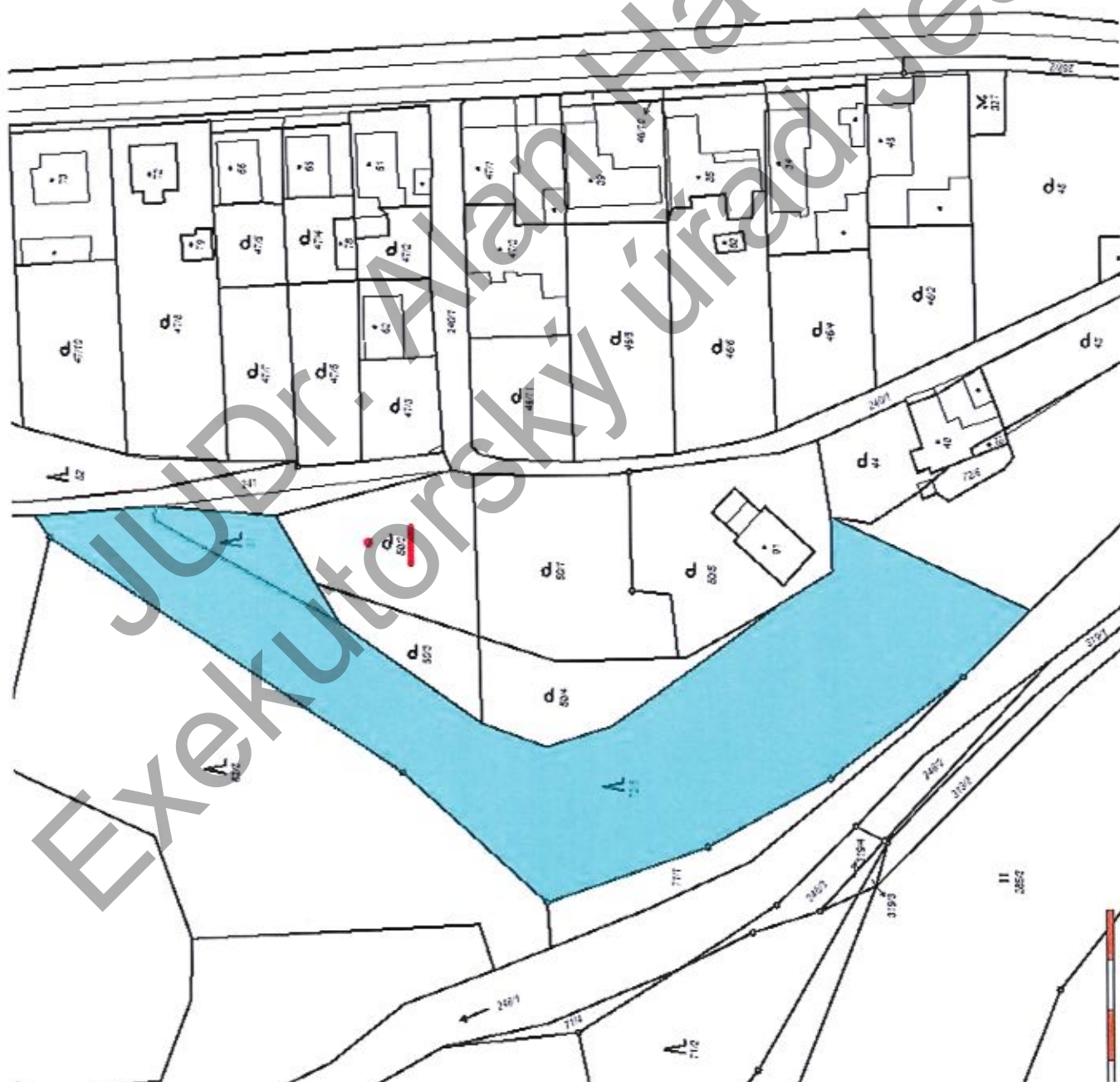
Znalecká doložka:	Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Lukáš Hofbauer Jakub Chrástský. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20530 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

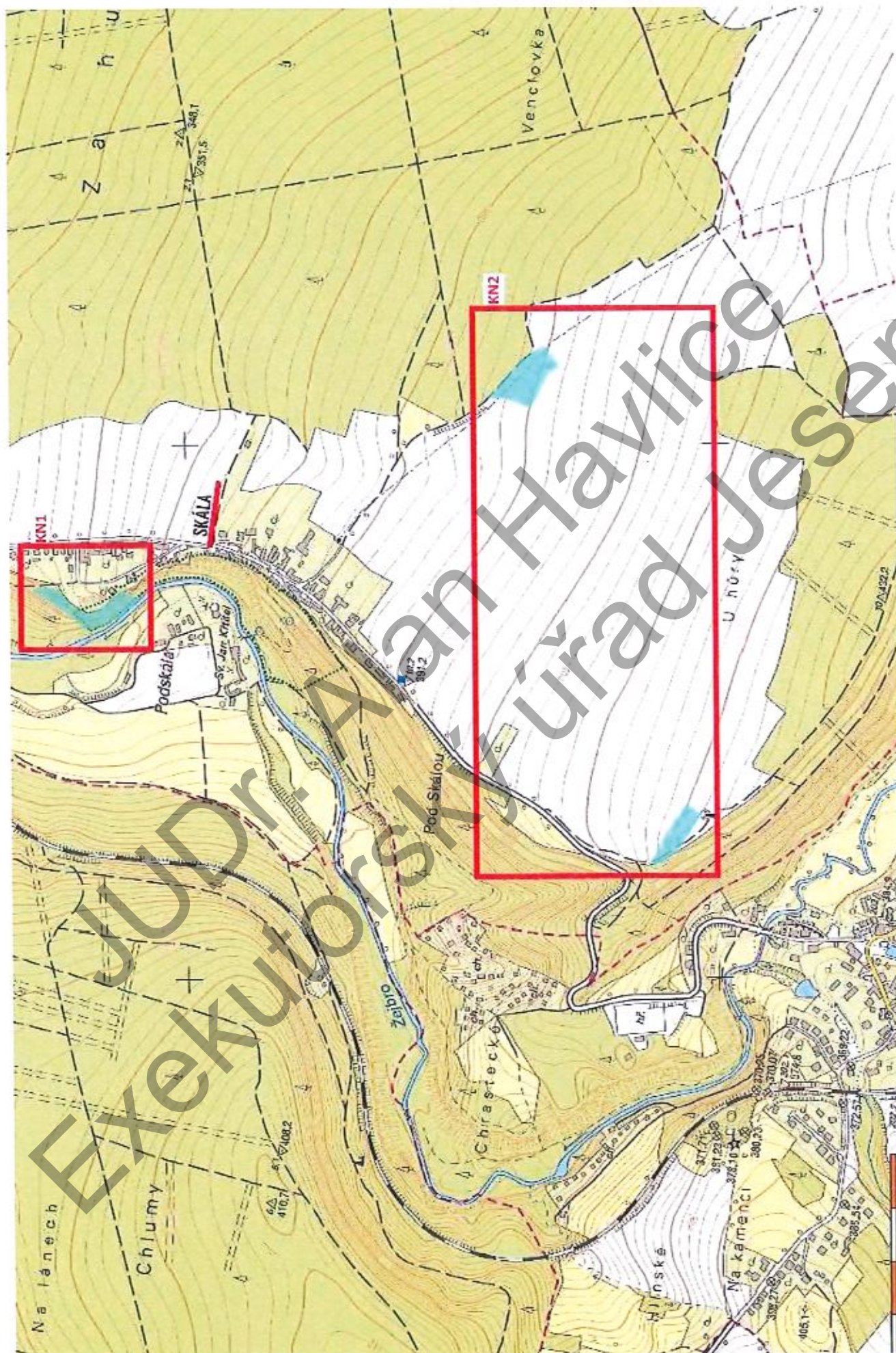
Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 91	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 85	6
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	2

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník











49°52'13.08"N, 15°56'50.88"E

Skála 51, 538 51 Chrást - Skála

