

# Odhad tržní hodnoty č. 543120

O ceně nemovitých věcí sestávajících z pozemků **p.č. 1240/1** - trvalý travní porost, **p.č. 1241/4** - orná půda, **p.č. 1269/3** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Skuteč, obec Skuteč v okrese Chrudim

## Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Brno - město  
JUDr. Karel Urban, soudní exekutor  
Minská 54  
61600 Brno  
č. obj.: 97EX7390/15-54  
ze dne: 31.07.2020

## Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. **97EX 7390/15-54**

Podle stavu ke dni 22.10 . 2020 posudek vypracoval:

Jaroslav Doležal  
Na Chmelnici 1156  
583 01 Chotěboř

Posudek obsahuje 13 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Chotěboři 22. 10. 2020

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 31.07.2020 vydané Exekutorským úřadem Brno - město, **Karel Urban, soudní exekutor**, č.j. **97EX 7390/15-54**, byl ustanoven znalec k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemků **p.č. 1240/1** - trvalý travní porost, **p.č. 1241/4** - orná půda, **p.č. 1269/3** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Skuteč, obec Skuteč v okrese Chrudim

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

## 2. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 446, pro k.ú. Skuteč, obec Skuteč, okres Chrudim, vyhotovený objednavatelem, dne 03.07.2020.

Náhledy katastrální mapy, pro k.ú. Skuteč, obec Skuteč, okres Chrudim

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**List vlastnictví číslo: 446**

|                           |                                                      |           |
|---------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Kraj:</b>              | Pardubický                                           |           |
| <b>Okres:</b>             | Chrudim                                              |           |
| <b>Obec:</b>              | Skuteč                                               |           |
| <b>Katastrální území:</b> | Skuteč (749168)                                      |           |
| <b>Vlastník:</b>          | Opletal Josef, náměstí Míru 4, 53803 Heřmanův Městec | 2/3 podíl |
|                           | ZEMKON s.r.o., NA Záhonech 1072, 68604 Kunovice      | 1/3 podíl |

## 4. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětné pozemky se nacházejí v obci Skuteč v okrese Chrudim v Pardubickém kraji. Soubor pozemku tvoří tři samostatné parcely p.č. 1240/1, p.č. 1241/4, p.č. 1269/3. Parcela č. 1240/1, vedená jako trvalý travní porost, se nachází na severovýchod od obce Skuteč. Jsou na ní náletové trvalé porosty a není zemědělsky obdělávána. Parcela č. 1241/4, vedená jako orná půda, navazuje z jihozápadní strany na p.č. 1240/1, je zemědělsky obdělávána. Parcela č.p. 1269/3 vedená jako trvalý travní porost, se nachází v lokalitě Ke třem lípám severovýchodně od obce Skuteč. Jsou na ní náletové trvalé porosty, částečně travnatý porost.

## **5. Obsah posudku**

- a) Pozemky
  - 1) Pozemky na LV číslo 446
- b) Ocenění porovnávací metodou

## B. Odhad

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Popisy objektů

##### a) Pozemky

##### 1) Pozemky na LV číslo 446

#### Ocenění

##### a) Pozemky

##### a.1) Věcná hodnota podle vyhlášky

##### a.1.1) Pozemky na LV číslo 446

#### Zemědělské pozemky

#### Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

|                                              |   |      |         |
|----------------------------------------------|---|------|---------|
| Obce s 5–10 tisíci obyvateli – vlastní území | + | 80 % |         |
| Úprava celkem:                               | + | 80 % | × 1,800 |

| Parc. č. | Název                | BPEJ  | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |          | Cena [Kč] |
|----------|----------------------|-------|--------------------------|---------------------------------|----------|-----------|
|          |                      |       |                          | základní                        | upravená |           |
| 1240/1   | trvalý travní porost | 57001 | 803                      | 2,74                            | 4,9320   | 3 960,40  |
| 1241/4   | orná půda            | 52611 | 6 165                    | 7,26                            | 13,0680  | 80 564,22 |
| 1241/4   | orná půda            | 57001 | 1 530                    | 2,74                            | 4,9320   | 7 545,96  |
| 1269/3   | trvalý travní porost | 57001 | 1 151                    | 2,74                            | 4,9320   | 5 676,73  |
| Součet:  |                      |       | 9 649                    |                                 |          | 97 747,31 |

**Pozemky na LV číslo 446 – zjištěná cena:**

**97 747,31 Kč**

## b) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících

## Porovnávané objekty:

### 1. Pozemek, Skuteč

**Realitní server:** Reality IDnes  
<https://reality.idnes.cz>

**Kód nabídky:** IDNES-116607  
**MoniT-ID:** 67F1B2

**Nabídková cena:** 207 000,— Kč  
25,97 Kč/m<sup>2</sup>

**Adresa:** Skuteč, okres Chrudim  
**Obec:** Skuteč  
**Počet obyvatel:** 5 048  
**Okres:** Chrudim

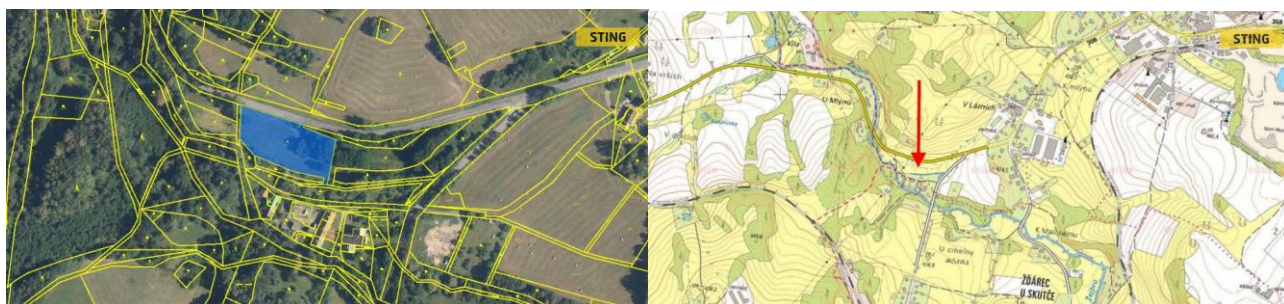
**Číslo obce:** 572241

**Kraj:** Pardubický

#### Popis:

Prodej pole, 7972 m<sup>2</sup> Skuteč pozemky 7.972 m<sup>2</sup> Prodej zemědělských pozemků v obci Skuteč, okres Chrudim. Jedná se o 7 zemědělských pozemků o celkové rozloze 7.972 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemky 7mi parcelních čísel nacházejícího se v katastrálním Skuteč, vedené jako trvalý travní porost a zahrada.

**Celková plocha:** 7 972 m<sup>2</sup>  
**Druh pozemku:** orná půda



### 2. Pozemek, Skuteč

**Realitní server:** Reality IDnes  
<https://reality.idnes.cz>

**Kód nabídky:** IDNES-VS-6010  
**MoniT-ID:** 6F48C6

**Nabídková cena:** 119 000,— Kč vč. DPH  
22,30 Kč/m<sup>2</sup>

**Adresa:** Skuteč, okres Chrudim  
**Obec:** Skuteč  
**Počet obyvatel:** 5 046  
**Okres:** Chrudim

**Číslo obce:** 572241

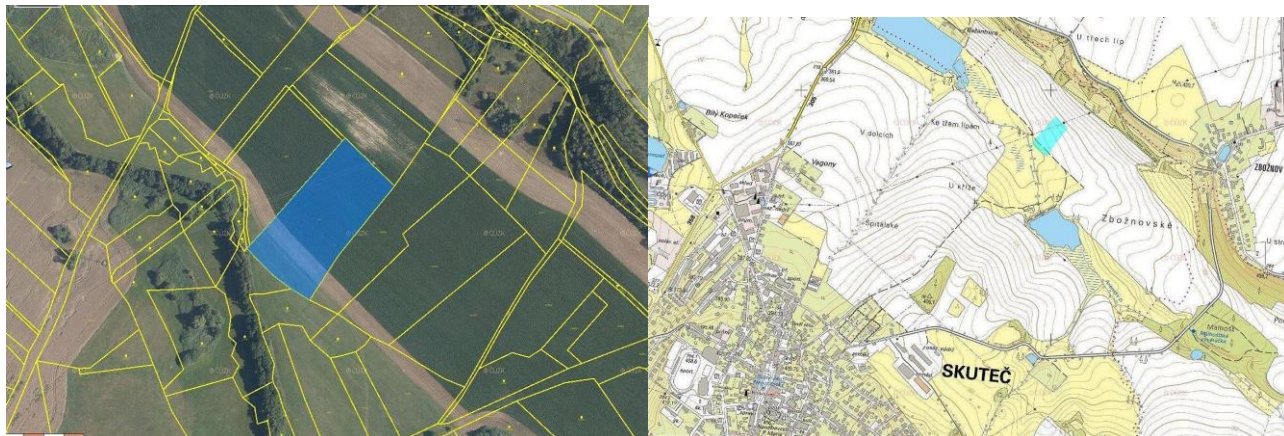
**Kraj:** Pardubický

#### Popis:

Prodej pole, 5336 m<sup>2</sup> Orná půda ve Skurči V katastrálním území Skuteč na Chrudimsku nabízíme k prodeji zemědělský pozemek o výměře 5.336 m<sup>2</sup>. Pozemek tvoří jeden funkční celek. K prodeji je spoluvlastnický podíl ve výši 1/2, když podílu odpovídá výše uvedená výměra. V katastru nemovitostí je veden jako orná půda. Nyní je obhospodařován zemědělským družstvem na základě

platné pachtovní smlouvy. Součástí kupní ceny není správní poplatek za podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. V případě zájmu nás kontaktujte.

**Celková plocha:** 5 336 m<sup>2</sup>  
**Druh pozemku:** orná půda



### 3. Pozemek, Skuteč

**Realitní server:** Sreality.cz  
<http://www.sreality.cz>

**Kód nabídky:**  
**MoniT-ID:** 4E3B59

**Nabídková cena:** 92 663,– Kč vč. DPH  
19,– Kč/m<sup>2</sup>

**Adresa:** Skuteč - Hněvědice, okres Chrudim

**Obec:** Skuteč

**Počet obyvatel:** 5 054

**Okres:** Chrudim

**Číslo obce:** 572241

**Kraj:** Pardubický

#### Popis:

Prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, trvalý travní porost), katastrální území – Hněvědice, kde celková výměra je cca 0,5 hektaru. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání. Bližší informace telefonicky.

**Celková plocha:** 4 877 m<sup>2</sup>  
**Druh pozemku:** orná půda



#### 4. Pozemek, Skuteč

**Realitní server:** Reality IDnes  
<https://reality.idnes.cz>

**Kód nabídky:** IDNES-3373  
**MoniT-ID:** 67417C

**Nabídková cena:** 73 968,– Kč vč. DPH  
23,– Kč/m<sup>2</sup>

**Adresa:** Tyršova, Skuteč, okres Chrudim  
**Obec:** Skuteč  
**Počet obyvatel:** 5 048  
**Okres:** Chrudim

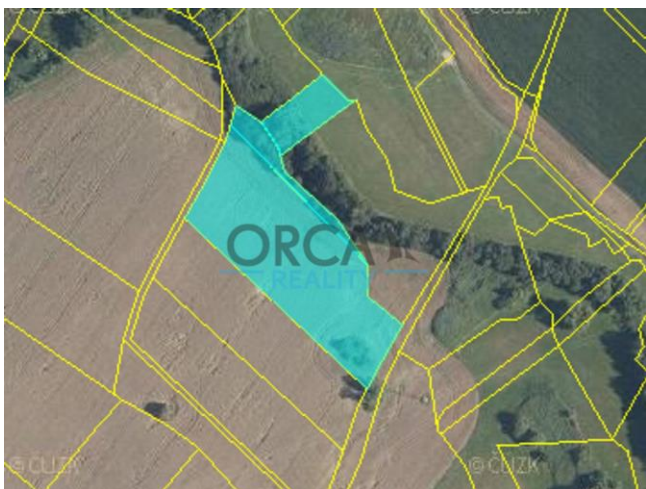
**Číslo obce:** 572241

**Kraj:** Pardubický

#### Popis:

Prodej pole, 3216 m<sup>2</sup> Kú Skuteč, lv 446, 3216 m<sup>2</sup> exkluzivně nabízíme zemědělské pozemky v kú Skuteč, lv 446, o celkové výměře 3109 m<sup>2</sup> podílu 1/3.

**Celková plocha:** 3 216 m<sup>2</sup>  
**Druh pozemku:** orná půda  
**Poloha v obci:** samota



## 5. Pozemek, Skuteč

**Realitní server:** Sreality.cz  
<http://www.sreality.cz>

**Kód nabídky:** 2020-07-31-1  
**MoniT-ID:** 70750F

**Nabídková cena:** 28 000,– Kč vč. DPH  
16,– Kč/m<sup>2</sup>  
včetně provize, včetně právního servisu

**Adresa:** Skuteč - Radčice, okres Chrudim  
**Obec:** Skuteč  
**Počet obyvatel:** 5 046  
**Okres:** Chrudim

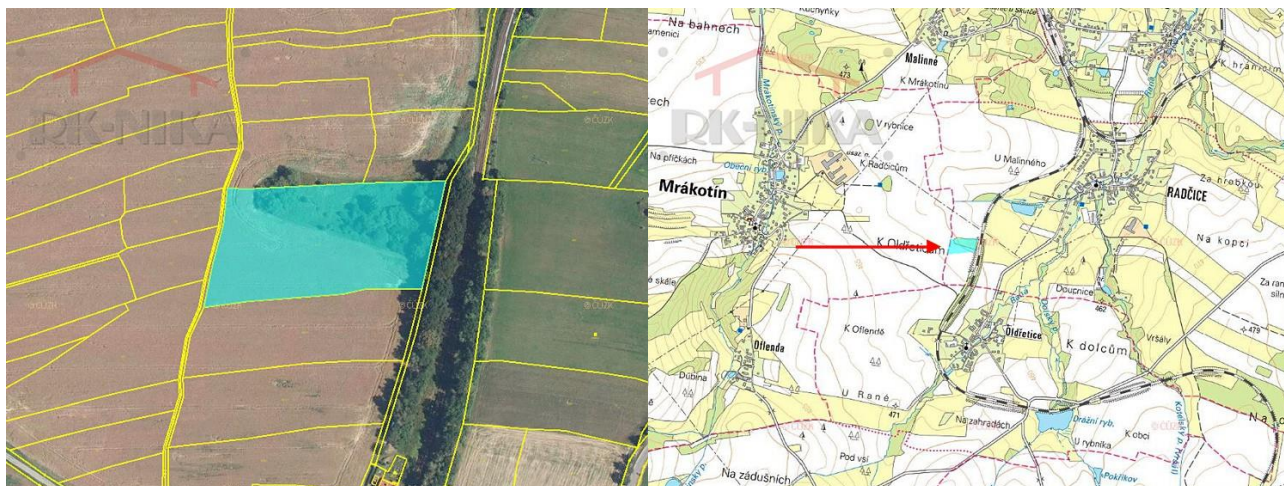
**Číslo obce:** 572241

**Kraj:** Pardubický

### Popis:

Nabízím prodej pole (podíl 1/7) v k.ú. Radčice u Skutče č.p.993/1 o celkové výměře 1797 m<sup>2</sup>. Bez provize RK

**Celková plocha:** 1 797 m<sup>2</sup>  
**Druh pozemku:** orná půda  
**Poloha v obci:** polosamota



### Seznam porovnávaných objektů:

| Název                            |                     |                      | Výchozí cena (VC)    | Množství (M)            |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| $K_{\text{korekce zdroje ceny}}$ | $K_{\text{poloha}}$ | $K_{\text{využití}}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V)                |
| Pozemek, Skuteč                  |                     |                      | 207 000,– Kč         | 7 972,00 m <sup>2</sup> |
| 0,90                             | 1,00                | 1,01                 | 23,60 Kč             | 1,0                     |
| Pozemek, Skuteč                  |                     |                      | 119 000,– Kč         | 5 336,00 m <sup>2</sup> |
| 0,90                             | 1,00                | 0,97                 | 19,47 Kč             | 1,0                     |
| Pozemek, Skuteč                  |                     |                      | 92 663,– Kč          | 4 877,00 m <sup>2</sup> |
| 0,90                             | 1,00                | 0,99                 | 16,93 Kč             | 1,0                     |
| Pozemek, Skuteč                  |                     |                      | 73 968,– Kč          | 3 216,00 m <sup>2</sup> |
| 0,90                             | 1,00                | 0,96                 | 19,87 Kč             | 1,0                     |
| Pozemek, Skuteč                  |                     |                      | 28 000,– Kč          | 1 797,00 m <sup>2</sup> |
| 0,90                             | 1,00                | 1,02                 | 14,30 Kč             | 1,0                     |

kde  $JC = (VC / M) \times (K_{\text{korekce zdroje ceny}} \times K_{\text{poloha}} \times K_{\text{využití}})$

Minimální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 14,30 Kč

Průměrná jednotková cena za m<sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): 18,83 Kč

Maximální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 23,60 Kč

### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m<sup>2</sup>: 18,83 Kč

Jednotkové množství:  $\times$  9 649,00 m<sup>2</sup>

Porovnávací hodnota:  $=$  181 690,67 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 181 690,– Kč

### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:  $\times$  2 / 3

Cena po úpravě:  $=$  121 126,67 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 121 126,67 Kč

## C. Rekapitulace

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Věcná hodnota pozemků               | 97 750,- Kč  |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 121 130,- Kč |

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce  
120 000,- Kč**

**Cena slovy: jednostodvacettisíc Kč**

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29.8.1977 pod pořad. číslem 774 pro základní obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné, průmyslové, zemědělské a ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 543120 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 543120 podle připojené likvidace.