

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6749-73/2023

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé pozemku p.č.98/2 a p.č.99 zapsaných na LV 185 v k.ú. Pesvice, okres Chomutov

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6749

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>OBVYKLÁ CENA</b> | <b>6 200 000 Kč</b><br><b>id.4/192: 130 000 Kč</b> |
|---------------------|--|

**Počet stran:** 17

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 14.8.2023

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 16.10.2023

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

ocení v ceně obvyklé pozemky zapsané na LV 185 v k.ú. Pesvice jako podklad pro dražbu

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

odhad obvyklé ceny pozemků jako podklad pro dražbu

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.8.2023 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.185 ze dne 19.6.2023
- 2) SÚP obce v platném znění
- 3) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 4) odborné vyjádření Pacák Reality Invest s.r.o. Olomouc ze dne 27.2.2023

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná pouze z venkovní prohlídky. Zjištěná data o pozemcích nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### 3. NÁLEZ

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

Znalcem byly použity podklady z výše uvedeného odborného vyjádření a doplněny o současnou nabídku místních RK.

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny nabídkové ceny a související údaje.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Pesvice, k.ú. Pesvice  
Adresa nemovité věci: Pesvice, 431 11 Pesvice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Zdeněk Nebl, K Rokytnici 90/9, 750 02 Přerov V-Dluhonice, LV: 185, podíl: 4 / 192

viz. LV v příloze

#### Dokumentace a skutečnost

nevyžaduje se

#### Místopis

Obec Pesvice asi 4 km východně od Chomutova. V obci kompletní infrastruktura a pouze minimální občanská vybavenost. Kompletní OV v Chomutově, který je dostupný pouze autobusovou dopravou.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
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

213/1 Obec Pesvice

#### Celkový popis nemovité věci

## **Pozemky p.č.98/2, p.č.99 na LV 185**

Jedná se o pozemky situované v jižní, okrajové zastavěné části obce Pesvice v rovinném terénu. Pozemky tvoří jednotný funkční celek obdélníkového tvaru. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Pozemky jsou dle platného územního plánu v plochách změn první etapy – plochy pro bydlení individuální v rodinných domech – vesnické. Oceňované pozemky jsou oplocené, jsou na nich situovány stavby, trvalé porosty a venkovní úpravy. Pozemky lze v budoucnu využít pro výstavbu rodinných domů

## **Rizika**

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

---

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

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

---

|    |   |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území                      |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

|    |                               |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

## **3.4. Obsah**

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

1. pozemky na LV 185

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Hodnota pozemků**

- 1.1. pozemky na LV 185

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> plochy pozemku. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Název předmětu ocenění:                            | pozemky v k.ú. Pesvice           |
| Adresa předmětu ocenění:                           | Pesvice<br>431 11 Pesvice        |
| LV:  | 185                              |
| Kraj:  | Ústecký                          |
| Okres:   | Chomutov                         |
| Obec:  | Pesvice                          |
| Katastrální území:                                 | Pesvice                          |
| Počet obyvatel:                                    | 199                              |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = | <b>1 140,00 Kč/m<sup>2</sup></b> |

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel   | V   | 0,50           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV  | 0,60           |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | II  | 1,03           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn   | I   | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka  | III | 0,90           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)                                    | IV  | 0,90           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 285,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P <sub>i</sub> |
|-------------|----|----------------|
|-------------|----|----------------|

|  |     |      |
|--|-----|------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce  | II  | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku                        | V   | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území  | II  | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu   | II  | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů  | II  | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav   | IV  | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně              | V   | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)  | II  | 1,00 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

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

### Index polohy

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

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



$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,051}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,030}$$

## 1. pozemky na LV 185

Jedná se o pozemky situované v jižní, okrajové zastavěné části obce Pesvice v rovinném terénu. Pozemky tvoří jednotný funkční celek obdélníkového tvaru. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Pozemky jsou dle platného územního plánu v plochách změn první etapy – plochy pro bydlení individuální v rodinných domech – vesnické.

### Ocenění

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

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{1,030}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,000 * 1,000 * 1,030 = \mathbf{1,030}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění   | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Index    | Koef.  | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |      |
|---|---------------------------------|----------|--------|--------------------------------|------|
| <b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b> |                                 |          |        |                                |      |
| § 9 odst. 4 a)  | 285,-                           | 1,030    | 0,300  | 88,07                          |      |
| Typ   | Název                           | Parcelní | Výměra | Jedn. cena                     | Cena |

|   | číslo | [m <sup>2</sup> ] | [Kč/m <sup>2</sup> ] | [Kč]                 |
|---|-------|-------------------|----------------------|----------------------|
| § 9 odst. 4 a) ovocný sad   | 98/2  | 4 410             | 88,07                | 388 388,70           |
| § 9 odst. 4 a) orná půda  | 99    | 2 431             | 88,07                | 214 098,17           |
| Stavební pozemky - celkem   |       | 6 841             |                      | <b>602 486,87</b>    |
| <b>Pozemky na LV 185 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b> | =     |                   |                      | <b>602 486,87 Kč</b> |
| Úprava ceny vlastnickým podílem   | *     |                   |                      | 4 / 192              |
| <b>Pozemky na LV 185 - zjištěná cena celkem</b>                         | =     |                   |                      | <b>12 551,81 Kč</b>  |


## Tržní ocenění majetku


### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. pozemky na LV 185

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|  |                    |                          |                   |  |
|--|--------------------|--------------------------|-------------------|--|
| <b>Název:</b> pozemky - průměr z výše cit. odborného vyjádření |                    |                          |                   |  |
| <b>Koeficienty:</b>  |                    |                          |                   |  |
| redukce pramene ceny -   |                    | 1,00                     |                   |  |
| velikost pozemku -   |                    | 1,00                     |                   |  |
| poloha pozemku -   |                    | 1,00                     |                   |  |
| dopravní dostupnost -  |                    | 1,00                     |                   |  |
| možnost zastavění poz. -                                       |                    | 1,00                     |                   |  |
| intenzita využití poz. -                                       |                    | 1,00                     |                   |  |
| vybavenost pozemku -   |                    | 1,00                     |                   |  |
| úvaha zpracovatele ocenění - pozemky v podíl. spoluvlastnictví |                    | 0,80                     |                   |  |
|  |                    |                          |                   |  |
| <b>Cena</b>  | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>  |
| [ Kč ]   | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ]  |
| 1 400  | 1                  | 1 400,00                 | 0,80              | <b>1 120,00</b>  |

|  |                    |                          |                   |   |
|--|--------------------|--------------------------|-------------------|---|
| <b>Název:</b> pozemky Chomutov   |                    |                          |                   |   |
| <b>Popis:</b> Prodej stavebního pozemku 1 328 m <sup>2</sup> Mostecká, Chomutov<br>1 969 790 Kč (1 483 Kč za m <sup>2</sup> ) pozemek se nachází v těsné blízkosti Kamencového jezera. |                    |                          |                   |   |
| <b>Koeficienty:</b>  |                    |                          |                   |   |
| redukce pramene ceny - nabídka RK  |                    | 0,90                     |                   |   |
| velikost pozemku - oceňované pozemky podstatně větší výměry  |                    | 0,70                     |                   |   |
| poloha pozemku - v podobné poloze  |                    | 1,00                     |                   |   |
| dopravní dostupnost - podobně dostupné   |                    | 1,00                     |                   |   |
| možnost zastavění poz. -   |                    | 1,00                     |                   |   |
| intenzita využití poz. -   |                    | 1,00                     |                   |   |
| vybavenost pozemku - lépe zasíťované   |                    | 1,30                     |                   |   |
| úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví   |                    | 0,80                     |                   |   |
|  |                    |                          |                   |  |
| <b>Cena</b>  | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]   | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ]   |
| 1 969 790  | 1 328              | 1 483,28                 | 0,66              | <b>978,96</b>   |

**Název:** pozemek Údlice

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 4 621 m<sup>2</sup> Údlice, okres Chomutov  
4 112 690 Kč (890 Kč za m<sup>2</sup>)

prodej pozemku o rozloze 4621m<sup>2</sup> v obci Údlice u Chomutova Pozemek je určený v územním plánu pro obytnou výstavbu - rodinné domy a to nízkopodlažního bydlení . Pozemek leží na kraji obce u hlavního tahu směr obec Přečáply.Možnost připojení na místní vodovodní řad v blízkosti.Hlavní komunikace je vedena k pozemku .Rozvody a instalace ČEZ je bez problémů.Odpady jsou nutné zajistit čističkou odpadních vod pro napojení max.5 domů. po dobu možnosti připojení na kanalizaci.

**Koeficienty:**

|  |      |
|--|------|
| redukce pramene ceny - nabídka RK                      | 0,90 |
| velikost pozemku - oceňované pozemky větší výměry      | 0,90 |
| poloha pozemku - v podobné poloze                      | 1,00 |
| dopravní dostupnost -                                  | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -                               | 1,00 |
| intenzita využití poz. -                               | 1,00 |
| vybavenost pozemku - lépe zasít'ované                  | 1,30 |
| úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví | 0,80 |



| <b>Cena</b><br>[ Kč ] | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| 4 112 690             | 4 621                               | 890,00   | 0,84                           | <b>747,60</b>                                |

**Název:** pozemek Vrskmaň

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 822 m<sup>2</sup> Vrskmaň, okres Chomutov  
2 457 780 Kč (2 990 Kč za m<sup>2</sup>)

k prodeji kompletně zasít'ované rovinnaté pozemky, včetně stavebního povolení a projektové dokumentace na rodinný dům typu bungalov (lze upravit změnou stavby před dokončením, není nutné nové stavební povolení). Vybírat můžete celkem ze tří pozemků o výměře 854 m<sup>2</sup>, 848 m<sup>2</sup> nebo 822 m<sup>2</sup>. V ceně pozemků je zahrnuta přípojka elektřiny, přípojka vody a napojení na kanalizaci. V ceně je také optický kabel pro napojení k internetu. K pozemkům bude vybudována nová příjezdová cesta včetně osvětlení. Síť i komunikace budou dokončeny již na podzim roku 2023.

**Koeficienty:**

|   |      |
|---|------|
| redukce pramene ceny - nabídka RK                           | 0,90 |
| velikost pozemku - oceňované pozemky podstatně větší výměry | 0,50 |
| poloha pozemku - v podobné poloze                           | 1,00 |
| dopravní dostupnost -                                       | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -                                    | 1,00 |
| intenzita využití poz. -                                    | 1,00 |
| vybavenost pozemku - hůře vybavené                          | 0,80 |
| úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvl.              | 0,80 |



| <b>Cena</b><br>[ Kč ] | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| 2 457 780             | 822                                 | 2 990,00   | 0,29                           | <b>867,10</b>                                |

Minimální jednotková porovnávací cena

747,60 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena

928,42 Kč/m<sup>2</sup>

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 120,00 Kč/m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|----------------------------|

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| orná půda                     | 99         | 2 431                        | 900,00                                      |                          | 2 187 900                         |
| ovocný sad                    | 98/2       | 4 410                        | 900,00                                      |                          | 3 969 000                         |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>6 844</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>6 156 902</b>                  |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|  |                    |
|--|--------------------|
| 1. pozemky na LV 185                           | 12 552,- Kč        |
| <b>Výsledná cena - celkem:</b>                 | <b>12 552,- Kč</b> |
| <b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b> | <b>12 550,- Kč</b> |
| slovy: Dvanácttisícpětsetpadesát Kč            |                    |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b> | <b>12 550 Kč</b> |
| slovy: Dvanácttisícpětsetpadesát Kč        |                  |

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| <b>1. Hodnota pozemků</b> |                |
| 1.1. pozemky na LV 185    | 6 156 902,- Kč |

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Hodnota pozemku | 6 156 902 Kč |
|-----------------|--------------|

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| <b>Obvyklá cena</b>              | <b>6 200 000 Kč</b> |
| slovy: Šestmilionůdvěstětisíc Kč |                     |

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 185 v k.ú. Pesvice odhaduji na částku 6 200 000,- Kč, id. 4/192 potom na částku 130 000,- Kč

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocení v ceně obvyklé pozemky zapsané na LV 185 v k.ú. Pesvice jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 185 v k.ú. Pesvice odhaduji na částku 6 200 000,- Kč, id. 4/192 potom na částku 130 000,- Kč

**Obvyklá cena**

**6 200 000 Kč**

slovy: Šestmilionůdvěstětisíc Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

|                        |   |
|------------------------|---|
| foto                   | 0 |
| situování, snímek z PM | 0 |
| výpis z LV 1.str.      | 0 |
| územní plán            | 2 |

## **Odměna, náhrada nákladů**

Znalečné účtuji dokladem č. 6749.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6749-73/2023.

V Bystřici pod Hostýnem 16.10.2023

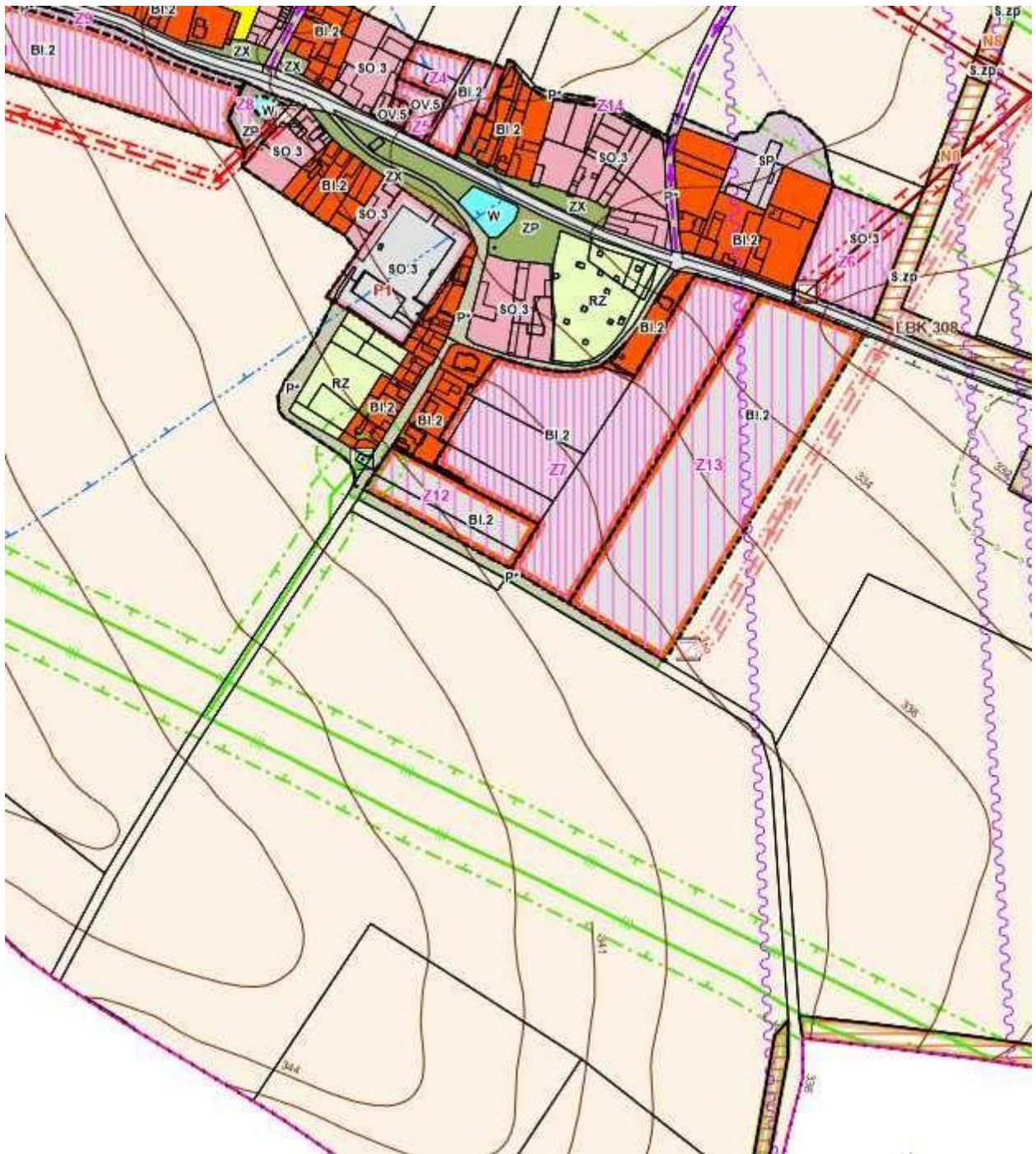
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 6749-73/2023**

|                        | počet stran A4 v příloze: |
|------------------------|---------------------------|
| foto                   | 0                         |
| situování, snímek z PM | 0                         |
| výpis z LV 1.str.      | 0                         |
| územní plán            | 2                         |





-----

plochy bydlení

**BI.2**

**BI.2**

**BI.2**

bydlení individuální v rodinných domech - vesnické

plochy rekreace