

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6443-63/2021

**o obvyklé ceně nemovité věci –
pozemky evidované na listu vlastnictví č.2231,
katastrální území Moravská Třebová (kód:698806),
obec Moravská Třebová, okres Svitavy**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
098 EX 00736/21-424
- Oceňovací vyhláška:** Odhad obvyklé ceny je proveden s přihlédnutím
k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb.,
k provedení zákona č.151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
ve znění zákona č.237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb.,
č.188/2019 Sb. a 488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021.
- Oceněno ke dni:** 24. září 2021
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
1 vyhotovení obdrží žadatel a 2 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 29 stran a přílohy.
V Praze, dne 1. října 2021

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon 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.

(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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy předmětem ocenění jsou pozemky, je cena zjištěná určena na základě porovnání, případně dle BPEJ, podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.237/2020 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné na základě bonitních koeficientů. Tvůrce vyhlášky pro určení použitých údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Blíže údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Moravská Třebová (kód: 698806), obec Moravská Třebová.

Nemovitá věc je tvořena pozemky:

pozemek	druh pozemku	způsob využití	výměra
1748/10	trvalý travní porost		4571
1748/11	zastavěná plocha a nádvoří		43
1751/1	jiná plocha	ostatní plocha	6921
1752	neplodná půda	ostatní plocha	286
1753/1	jiná plocha	ostatní plocha	19826
1765/1	orná půda		13435
1765/9	orná půda		833
1769/7	trvalý travní porost		141
1769/8	trvalý travní porost		1308
1769/9	trvalý travní porost		83
celkem			47447

Pozemky se nalézají v jihovýchodní části obce Moravská Třebová v zastavěném území obce, s převážnou lokalizací mezi silničními komunikacemi - ulice Dvorská a silnicí I. třídy č.35. Okolní zástavba je průmyslová a zemědělská.

Dopravní dostupnost obce zajišťují silniční komunikace I. třídy č.35, II. třídy č.368 a místní komunikace. Svitavy se nachází 16 km západním směrem, Pardubice jsou přibližně 70 km severozápadně.

Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou a železniční dopravou s přímými spoji na Svitavy, Pardubice aj.

Podle Malého lexikonu obcí žije v obci Moravská Třebová 9948 stálých obyvatel. V obci je kompletní sortiment zboží a služeb občanské vybavenosti. Obec Moravská Třebová je obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 1.9.2021 č.j. 098 EX 00736/21-424.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Moravská Třebová (kód:698806), obec Moravská Třebová, list vlastnictví č.2231, vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.9.2021.

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Moravská Třebová (kód: 698806) Platný územní plán obce Moravská Třebová.

Stavební povolení č.j. Výst/123/96 ze dne 20.6.1996

Stavební povolení č.j. Výst/916/99 ze dne 12.11.1999

Stavební povolení č.j. Výst/911/01 ze dne 3.12.2001

Smlouva o věcném břemeni V3 2065/1995 ze dne 15.9.1995

www.cuzk.cz

www.dppcz.cz

Znalecký posudek č.1186/112/2015 ze dne 18.6.2015, zhotovitel: Ing. Dagmar Vyhnalíková, Trojská 163/28, 182 00 Praha 8, IČ: 75707349.

Místní šetření dne 24.9.2021.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastní nemovité věci na listu vlastnictví č.2231 pro katastrální území Moravská Třebová (kód: 698806), obec Moravská Třebová zapsána:

K. Y. International Trade and Investment Co, spol. s r. o.
identifikátor: 60932210
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemky se stavebním povolením
- 2) Pozemky TI
- 3) Pozemky zemědělské
- 4) Pozemek p.č.1769/7
- 5) Pozemky OS - Z23a
- 6) Pozemky hospodářsky nevyužitelné
- 7) Věcné břemeno kanalizace

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Pozemky se stavebním povolením

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Předmětem ocenění jsou následující pozemky v katastrálním území Moravská Třebová (kód: 698806), obec Moravská Třebová:

pozemek	využití dle ÚP	způsob využití	výměra
1751/1	ZP	stavební povolení - komerční	6921
1752	ZP	stavební povolení - komerční	286
1753/1	ZP	stavební povolení - komerční	18892
1753/1	DS	stavební povolení - komerční	934
Celkem			27033

Na základě stavebního povolení ze dne 3. 12. 2001 č.j. Výst.991/01 byla na pozemcích povolena stavba „OBCHODNÍ CENTRUM v Moravské Třebové“.

Stavba měla obsahovat:

- Obchodní centrum (market s nepotravinářským zbožím se zázemím, market potravin se zázemím, 9 malých prodejen se zázemím, rychlé občerstvení), parkoviště pro 270 osobních vozidel, přeložku plynu, přípojku telefonu, přípojku VN a distribuční část trafostanice, osvětlení parkoviště, terénní a sadové úpravy.

Podle rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení ze dne 9. 11. 2010 se prodloužila platnost stavebního povolení ze dne 3. 12. 2001 č.j. MUMT-991-01-OVUP3 na stavbu „OBCHODNÍ CENTRUM Moravská Třebová, Předměstí, Dvorní na pozemku p.č. 1742/2, 1751/1, 1752, 1753/1 v k.ú. Moravská Třebová“ do 31. 12. 2013.

Podle vyjádření odboru výstavby a územního plánování městského úřadu Moravská Třebová byla již stavba zahájena, není nutné prodlužovat platnost stavebního povolení. Za porušení lhůty k dokončení stavby nejsou žádné sankce.

Za předpokladu, že stavba bude provedena v rozsahu dle stavebního povolení, není nutná změna územního plánu.

Na pozemcích zahájeny práce - realizovány terénní úpravy.

V místě jsou kompletní inženýrské sítě.

Na severním okraji pozemků je podzemní vedení kanalizace. Věcné břemeno vedení kanalizace je oceněno zvlášť, samostatně.

1.2 Výměra pozemků

p.č.1751/1	6921	=	6921.00 m ²
p.č.1752	286	=	286.00 m ²
p.č.1753/1	19826	=	19826.00 m ²
			celkem = 27033.00 m ²

1.3 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	3	0.85
3. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava, popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot $I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7225$		0.7225

1.4 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu	1	-0.20
Celkem $I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.20 = 0.800$		-0.20

1.5 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.06
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00

5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak 0.06

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + 0.06) \times 1 = 1.060$$

1.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a admin.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	0.65
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	5	0.00
Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.05
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.10
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	0.00
Zastávka od 201 do 1000 m		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	3	0.05
Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	1	0.00
Vyšší, než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.20

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$Ip = (1 + \text{SUMA}(Pi)) \times P1 = (1 + 0.20) \times 0.65 = 0.780$$

1.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	479,-
ZC = ZCv x Iu = 663 Kč x 0.7225 = 479 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.6610
I = Io x It x Ip = 0.800 x 1.060 x 0.780		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	316,62
Cena za celou výměru 27033.00 m ²	= Kč	8.559.161,43
Pozemky se stavebním povolením	Cena celkem Kč	8.559.161,-

2. Pozemky TI

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1 Popis

Předmětem ocenění jsou následující pozemky v katastrálním území Moravská Třebová (kód: 698806), obec Moravská Třebová:

pozemek	využití dle ÚP	způsob využití	výměra
1748/10	TI	technická infrastruktura	929
1748/11	TI	technická infrastruktura	43
Celkem			972

Podle platného územního plánu se pozemky nalézají v plochách TI:

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ TI**Hlavní využití:**

Plochy vedení a zařízení technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, energetické sítě, telekomunikace).

Přípustné využití:

- Izolační a doprovodná zeleň.

- Stavby potřebné pro zajištění provozu a údržby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

Veškerá stavební činnost narušující hlavní využití.

Na pozemku p.č.1748/11 je realizována trafostanice, která je v jiném vlastnictví. Přístup je po zpevněné komunikaci.

2.2 Výměra pozemku

p.č.1748/10	929	=	929.00 m ²
p.č.1748/11	43	=	43.00 m ²
		celkem =	972.00 m ²

2.3 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	3	0.85
3. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot $I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7225$		0.7225

2.4 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem $I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		0.00

2.5 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00

5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak 0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

2.6 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, inženýr.stavby)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.60
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	4	0.00
Výrobní objekty		
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	2	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci		
5. Parkovací možnosti	3	0.00
Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	3	0.00
Výhodná poloha		
7. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.00

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.00) \times 0.6 = 0.600$$

2.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	479,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 663 \text{ Kč} \times 0.7225 = 479 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.6000
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.000 \times 0.600$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	287,40
Cena za celou výměru 972.00 m^2	= Kč	279.352,80
Pozemky TI	Cena celkem Kč	279.353,-

3. Pozemky zemědělské

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

3.1 Popis

Předmětem ocenění jsou následující pozemky v katastrálním území Moravská Třebová (kód: 698806), obec Moravská Třebová:

pozemek	využití dle ÚP	způsob využití	výměra
1748/10	NSzs	plochy smíšené nezastavěného území	3642
1765/1	ZP	zeleň přírodního charakteru	9283
1769/8	ZP	zeleň přírodního charakteru	822
Celkem			13747

ZELEŇ - PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU - ZP

Hlavní využití:

Plochy zeleně v sídlech udržované v přírodě blízkém stavu a veřejně přístupné.

Přípustné využití:

- Stavby technické a související dopravní infrastruktury.
- Vodní plochy a prvky, vyznačené poldry (Ovčácká dolina)
- Městský mobiliář

Podmíněně přípustné využití

U plochy P7a a Z36 jsou nepřipustné stavby a činnosti zakázané §67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách.

Nepřípustné využití:

Veškeré stavby mimo přípustné využití.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - NS

Poznámka:

indexy jsou vymezeny plochy s další přípustnou funkcí takto:

v= funkce vodohospodářská

l= funkce lesnická

z= zemědělská

p= přírodní

r= rekreační

s= sportovní

Hlavní využití:

Slouží k vymezení ploch mimo urbanizované území, kde není nutné stanovit dominantní činnost (funkčně nevyhraněné území). Přírodní ekosystémy jsou v rovnocenném postavení s hospodářským využíváním

-indexy stanovenými dalšími přípustnými funkcemi.

Přípustné využití:

- přípustná je funkce stanovená indexem
- výstavba inženýrských sítí včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci
- výstavba účelových komunikací

Nepřípustné využití:

- nenávrtné poškození půdního povrchu,
- zneškodňování odpadů,
- změny vodního režimu pozemků, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,

- provádění terénních úprav značného rozsahu,
- výstavba nesouvisící s přípustnými činnostmi a funkcemi dané zóny (včetně staveb pro individuální rekreaci).

3.2 Úprava ceny pozemků

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území obce (120%) 120%

Celkem přírážky a srážky 120%

3.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Základní cena	Cena upr.(+120%)	Výměra m ²	Celkem Kč
52914	5.00	11.00	1431.00	15741.00
52954	3.69	8.12	622.00	5049.40
54078	1.20	2.64	700.00	1848.00
56701	1.39	3.06	889.00	2718.56
55700	8.71	19.16	10105.00	193632.01
Celková výměra a cena pozemku			13747.00	218988.97

3.4 Výpočet ceny zemědělských pozemků (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 13747.00 m ²	= Kč	218.988,97
Pozemky zemědělské	Cena celkem Kč	218.989,-

4. Pozemek p.č.1769/7

Oceněno podle § 8 vyhlášky.

4.1 Popis

Předmětem ocenění je část pozemku p.č.1769/7, plochy vodní a vodohospodářské, výměra 69 m², katastrální území Moravská Třebová (kód: 698806), obec Moravská Třebová, která je korytem vodního toku.

4.2 Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	3	0.85
3. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00

5. Dopravní obslužnost obce	1	1.00
Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava		
6. Občanská vybavenost v obci	1	1.00
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Součin hodnot		0.7225
Iu = SOUČIN(Ui) = 0.7225		

4.3 Výpočet ceny pozemku (§ 8 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	479,-
ZC = ZCv x Iu = 663 Kč x 0.7225 = 479 Kč		
Koeficient pozemku vodní plochy		x 0.0600
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	28,74
Cena za celou výměru 69.00 m ²	= Kč	1.983,06
Pozemek p.č.1769/7	Cena celkem Kč	1.983,-

5. Pozemky OS - Z23a

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

5.1 Popis

Předmětem ocenění jsou následující pozemky v katastrálním území Moravská Třebová (kód: 698806), obec Moravská Třebová:

pozemek	využití dle ÚP	způsob využití	výměra
1765/1	OS - Z23a	občanské vybavení - sport	4152
1769/8	OS - Z23a	občanské vybavení - sport	486
Celkem			4638

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ OS

Hlavní využití:

Plochy pro tělovýchovu a sport.

Přípustné využití:

- Související doplňkové komerční využití.
- Související dopravní a technická infrastruktura.
- Plochy zeleně.
- Pohotovostní byty.

Podmíněně přípustné využití

U lokality P7b a Z32a bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

Nepřípustné využití:

Stavby narušující životní prostředí na sousedních plochách obytné zóny.

Podmínky prostorového uspořádání vč. ochrany krajinného rázu:

Stavba bude mít max. 3 nadzemní podlaží a podkroví.

5.2 Výměra pozemku

p.č.1765/1	4152	=	4152.00 m ²
p.č.1769/8	486	=	486.00 m ²
celkem =			4638.00 m ²

5.3 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	3	0.85
3. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.7225		0.7225

5.4 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem I _o = 1 + SUMA(O _i) = 1 + 0.00 = 1.000		0.00

5.5 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.01

2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak 0.01

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + 0.01) \times 1 = 1.010$$

5.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, školy a zdrav.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	0.55
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	5	-0.05
Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.08
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.05
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.01
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	3	0.05
Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	1	0.00
Vyšší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.12

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$Ip = (1 + \text{SUMA}(Pi)) \times P1 = (1 + 0.12) \times 0.55 = 0.616$$

5.7 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	479,-
ZC = ZCv x Iu = 663 Kč x 0.7225 = 479 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.6220
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.010 x 0.616		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	89,38
Cena za celou výměru 4638.00 m ²	= Kč	414.550,93
Pozemky OS - Z23a	Cena celkem Kč	414.551,-

6. Pozemky hospodářsky nevyužitelné

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

6.1 Popis

Předmětem ocenění jsou následující pozemky v katastrálním území Moravská Třebová (kód: 698806), obec Moravská Třebová:

pozemek	využití dle ÚP	způsob využití	výměra
1765/9	DS	dopravní infrastruktura - silniční	833
1769/7	ZP	zeleň přírodního charakteru	72
1769/9	ZP	zeleň přírodního charakteru	83
Celkem			988

Pozemek p.č.1765/9 je podle územního plánu v plochách DS, ve skutečnosti je zelení při zpevněné komunikaci tvaru ostrého trojúhelníku. Pozemek p.č.1769/7 je zelení při zpevněné komunikaci a pozemek p.č.1769/9 je z části pod mostem.

6.2 Výměra pozemků

p.č.1765/9	833	=	833.00 m ²
p.č.1769/7	72	=	72.00 m ²
p.č.1769/9	83	=	83.00 m ²
celkem =			988.00 m ²

6.3 Úprava ceny pozemků

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území obce (120%)

120%

6.4 Výpočet ceny jiného pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² jiného pozemku (prům. ZC zeměděl. poz. 8.55 Kč + přírážka 120%)	= Kč	18,81
25% z ceny	= Kč	4,70
Cena za celou výměru 988.00 m ²	= Kč	4.646,07
Pozemky hospodářsky nevyužitelné	Cena celkem Kč	4.646,-

2.7 Věcné břemeno kanalizace

Oceněno podle § 39b vyhlášky.

7.1 Popis

Na pozemcích p.č.1751/1, p.č.1752, p.č.1753/1 vážne věcné břemeno vstupu z důvodu budování a poté existence kanalizační stoky, oprávnění pro: Měst Moravská Třebová, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 571 01 Moravská Třebová, IČO: 00277037, podle: Smlouva o věcném břemenu V3 2065/1995 ze dne 15. 9. 1995. Právní účinky vkladu ke dni 18. 9. 1995. Z-10701086/1995-609

Podle smlouvy o zřízení věcného břemene se jedná o věcné břemeno – právo vstupu na pozemky z důvodu budování a poté existence kanalizační stoky. Věcné břemeno bylo zřízeno bezplatně.

Vedení se nachází při severní straně pozemků podél silnice č. I/35. Délka vedení je přibližně 256 m, šířka ochranného pásma vedení kanalizace je 5 m, výměra 1.280 m².

7.2 Ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu

Základní jednotková cena stavebního pozemku	= Kč	663,-
Po vynásobení koeficientem 0.015	= Kč	9,95
Po úpravě na minimální cenu	= Kč	10,-
Roční užitek oprávněného (ruz)	= Kč	10,-
Délka vedení technické infrastruktury (d)	=	1280.00 m
Koeficient míry užitku (ku)	=	12.00
Cena věcného břemene (CBZ) = ruz x d x ku	= Kč	153.600,-
Věcné břemeno kanalizace	Cena celkem Kč	153.600,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemky se stavebním povolením	Kč	8.559.161,-
2) Pozemky TI	Kč	279.353,-
3) Pozemky zemědělské	Kč	218.989,-
4) Pozemek p.č.1769/7	Kč	1.983,-
5) Pozemky OS - Z23a	Kč	414.551,-
6) Pozemky hospodářsky nevyužitelné	Kč	4.646,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	9.478.683,-
7) Věcné břemeno kanalizace	Kč	-153.600,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena s věcným břemenem	Kč	9.325.083,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	9.325.080,-
<hr/>		

METODA SROVNÁVACÍ

POZEMKY NEZASTAVITELNÉ

1. Popis

Předmětem ocenění jsou pozemky, které nejsou dle územního plánu zastavitelné:

pozemek	využití dle ÚP	způsob využití	výměra
1748/10	NSzs	plochy smíšené nezastavěného území	3642
1765/1	ZP	zeleň přírodního charakteru	9283
1769/8	ZP	zeleň přírodního charakteru	822
1765/9	DS	dopravní infrastruktura - silniční	833
1769/7	ZP	zeleň přírodního charakteru	72
1769/9	ZP	zeleň přírodního charakteru	83
1769/7	W	plochy vodní a vodohospodářské	69
Celkem			14804

K ocenění nezastavitelných pozemků, v katastrálním území Moravská Třebová (kód:698806), obec Moravská Třebová, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných pozemků. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu porovnané nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci.

Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Za standardní nemovité věci jsou považovány pozemky, které jsou lokalizovány v obci Moravská Třebová a okolí, dobře dostupné, rovinné, a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční plochy.

Srovnávací pozemky byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích pozemků soustředil zejména na lokalitu, dopravní obslužnost, svažitost, a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích pozemků v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 3 pozemky, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a prodejní ceny.

Vzhledem k tomu, že prodeje byly v různých časových obdobích, jednotlivé ceny jsou „indexovány“ k datu ocenění. Indexace je na základě údajů z www.farmy.cz.

Cenové vzory 1 a 2:

1		28.08.2018					
katastrální území	p.č.	druh	výměra				
Moravská Třebová	3408/13	orná půda	26153				
	3408/14	orná půda	8803				
	3428/24	trvalý travní porost	244				
	3484/17	ostatní komunikace	71				
	3503/49	orná půda	4164				
	3504/103	ostatní komunikace	21				
	3505/1	ostatní komunikace	43				
	3507/8	orná půda	9284				
		Celkem m2	48783				
CELKEM	Kč	1220000	Kč/m2	25,00871			
2		22.10.2015					
katastrální území	p.č.	druh	výměra				
Moravská Třebová	2055/77	orná půda	4924				
spoluhl. Podíl 4/6	2092/4	jiná plocha	34				
	2092/6	jiná plocha	89				
		Celkem m2	5047				
CELKEM	Kč	50475	Kč/m2	15,00149			

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	datum prodeje	Prodejní cena [Kč]	Index cenový	Cena po indexaci [Kč]	Plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Dopravní obslužnost
1	28.08.2018	1 220 000	1,05	1 284 128	48 783	26,32	0,90	cenový vzor 1	1,00	dobře dostupný
2	22.10.2015	50 475	1,56	78 713	5 047	15,60	0,95	cenový vzor 2	1,00	dobře dostupný
3	22.04.2016	223 680	1,24	277 850	11 184	24,84	0,95	p.č.2067	1,00	dobře dostupný

i	k ₃	Svažitost terénu	k ₄	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I _s	JTC ₀
1	1,00	rovinný	1,00	bez vlivu	0,90	29,24
2	0,95	mírně svažitý	0,80	spoluvlastnictví	0,72	21,67
3	0,95	mírně svažitý	1,00	bez vlivu	0,90	27,60

3. Jednotková cena pozemků

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3
Minimum použitých hodnot	21,67 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	26,17 Kč
Maximum použitých hodnot	29,24 Kč
Směrodatná odchylka	3,25 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	22,92 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	29,42 Kč

4. Cena oceňovaných pozemků

pozemek	výměra	k ₁	Lokalita	k ₂	Dopravní obslužnost	k ₃	svažitost terénu	k ₄	Další vlivy	I _s	JTC ₀	Celkem Kč
1748/10	3642	1,00	1748/10	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	0,95	částečně svažitý	1,00	bez vlivu	0,98	25,65	93 417,30
1765/1	9283	1,00	1765/1	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,00	rovinný pozemek	1,00	bez vlivu	1,05	27,48	255 096,84
1769/8	822	1,00	1769/8	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,00	rovinný pozemek	1,00	bez vlivu	1,05	27,48	22 588,56
1765/9	833	1,00	1765/9	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	0,90	svažitý pozemek	0,6	tvar, zeleň u komunikace	0,57	14,92	12 428,36
1769/7	72	1,00	1769/7	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	0,90	svažitý pozemek	0,6	tvar, část pod mostem	0,57	14,92	1 074,24
1769/9	83	1,00	1769/9	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	0,90	svažitý pozemek	0,8	tvar	0,76	19,89	1 650,87
1769/7	69	1,00	1769/7	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	0,90	svažitý pozemek	0,1	tvar, koryto potoka	0,09	2,36	162,84
Celkem	14804											386 419,01

POZEMKY ZASTAVITELNÉ**5. Popis**

Předmětem ocenění jsou pozemky, které jsou podle územního plánu zastavitelné:

pozemek	využití dle ÚP	způsob využití	výměra
1748/10	TI	technická infrastruktura	929
1748/11	Ti	technická infrastruktura	43
1765/1	OS - Z23a	občanské vybavení - sport	4152
1769/8	OS - Z23a	občanské vybavení - sport	486
1751/1	ZP	stavební povolení	6921
1752	ZP	stavební povolení	286
1753/1	ZP	stavební povolení	18892
1753/1	DS	stavební povolení	934
Celkem			32643

K ocenění zastavitelných pozemků, v katastrálním území Moravská Třebová (kód:698806), obec Moravská Třebová, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných pozemků. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu porovnané nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci.

Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Za standardní nemovité věci jsou považovány pozemky, které jsou lokalizovány v obci Moravská Třebová a okolí, dobře dostupné, rovinné, a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční plochy.

Srovnávací pozemky byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích pozemků soustředil zejména na lokalitu, dopravní obslužnost, svažitost, a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích pozemků v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 pozemků, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a prodejní ceny. Ze srovnávacích pozemků byly 2 vyloučeny pro svojí extrémní jednotkovou hodnotu.

Vzhledem k tomu, že prodeje byly v různých časových obdobích, jednotlivé ceny jsou „indexovány“ k datu ocenění. Indexace je na základě hypoindexu Hypoteční banky.

6. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	datum prodeje	Prodejní cena [Kč]	Index cenový	Cena po indexaci [Kč]	Plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Dopravní obslužnost
1	22.04.2021	1 455 500	1,00	1 455 500	2 672	544,72	0,95	p.č.1781/18	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu
2	25.06.2014	71 325	1,73	123 392	123	1003,19	1,00	p.č.1946/7	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu
3	08.06.2017	120 000	1,48	177 600	743	239,03	1,00	LV č.4790	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu
4	08.12.2020	437 920	1,11	486 091	644	754,80	1,00	p.č.940/1, 942	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu
5	07.08.2017	73 280	1,48	108 454	916	118,40	1,00	p.č.1950/1	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu

i	k ₃	Svažitost terénu	k ₅	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I _s	JTC ₀	JTC ₀ vyř
1	1,00	rovinný	1,00	bez vlivu	0,98	555,84	
2	1,00	rovinný	1,10	v jednotném celku se stavbou	1,13	887,78	
3	1,00	rovinný	1,00	bez vlivu	1,03		232,07
4	1,00	rovinný	1,00	bez vlivu	1,03	732,82	
3	1,00	rovinný	1,00	bez vlivu	1,03		114,95

7. Jednotková cena pozemků

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot	555,84 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	725,48 Kč
Maximum použitých hodnot	887,78 Kč
Směrodatná odchylka	135,61 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	589,87 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	861,09 Kč

8. Cena oceňovaných pozemků

pozemek	výměra	k ₁	Lokalita	k ₂	Dopravní obslužnost	k ₃	svažitost terénu	k ₄	Další vlivy	I _s	JTC ₀	Celkem Kč
1748/10	929	1,00	1748/10	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	0,95	částečně svažité	0,20	využití-TI	0,20	145,10	134 797,90
1748/11	43	1,00	1748/11	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	1,00	rovinný pozemek	0,20	využití-TI, stavba jiného vlastnictví	0,20	152,35	6 551,05
1765/1	4152	1,00	1765/1	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,00	rovinný pozemek	0,25	využití-sport	0,26	188,62	783 150,24
1769/8	486	1,00	1769/8	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,00	rovinný pozemek	0,25	využití-sport	0,26	188,62	91 669,32
1751/1	6921	1,00	1751/1	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,00	rovinný pozemek	0,90	administrativní zátěž	0,95	689,21	4 770 022,41
1752	286	1,00	1752	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,00	rovinný pozemek	0,90	administrativní zátěž	0,95	689,21	197 114,06
1753/1	19826	1,00	1753/1	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,00	rovinný pozemek	0,90	administrativní zátěž	0,95	689,21	13 664 277,46
Celkem	32643											19 647 582,44

METODA SROVNÁVACÍ – REKAPITULACE

pozemek	výměra	JTC₀	Celkem Kč
1748/10	3642	25,65	93 417,30
1765/1	9283	27,48	255 096,84
1769/8	822	27,48	22 588,56
1765/9	833	14,92	12 428,36
1769/7	72	14,92	1 074,24
1769/9	83	19,89	1 650,87
1769/7	69	2,36	162,84
1748/10	929	145,10	134 797,90
1748/11	43	152,35	6 551,05
1765/1	4152	188,62	783 150,24
1769/8	486	188,62	91 669,32
1751/1	6921	689,21	4 770 022,41
1752	286	689,21	197 114,06
1753/1	19826	689,21	13 664 277,46
CELKEM			20 034 001,45
Věcné břemeno kanalizace			153 600,00
CELKEM S VĚCNÝM BŘEMENEM KANALIZACE			19 880 401,45

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc - pozemky v jihovýchodní části obce Moravská Třebová, katastrální území Moravská Třebová (kód: 698806). Pozemky jsou přístupné ze zpevněné komunikace. Pozemky jsou převážně nezastavěné. Pozemky se nalézají podle platného územního plánu v různých plochách, na část pozemků bylo vydáno v minulosti stavební povolení výstavby obchodního centra.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – v obci Moravská Třebová,
- Dopravní obslužnost

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Tvar některých pozemků
- Nesoulad stavebního povolení a územního plánu - nutnost dodržet podmínky stavebního povolení

Pro tento konkrétní případ je cena zjištěná určená na základě bonitních koeficientů a porovnání, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.237/2020 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny tímto způsobem na základě bonitních koeficientů, případně porovnání, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné charakteristiky – pozemky.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Z tohoto důvodu jsou pro srovnání použity skutečně realizované ceny, které jsou indexovány k cenové hladině datu ocenění.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	9.325.080,-
2) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	20.034.001,-
3) Cena věcného břemene kanalizace	Kč	153.600,-
4) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací s věcným břemenem kanalizace	Kč	19.880.401,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemky evidované na listu vlastnictví č.2231,
katastrální území Moravská Třebová (kód:698806),
obec Moravská Třebová, okres Svitavy,
po zaokrouhlení je:**

19 880 000,- Kč

Slovy: devatenáct miliónů osm set osmdesát tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- nemovitá věc se nenachází v zóně s vyšším výskytem přírodních katastrof
- Na nemovité věci vázne věcné břemeno kanalizace
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zástavní právo exekutorské, zástavní právo smluvní, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 9.325.080,- Kč
2. Cena obvyklá bez započtení věcného břemene: 20.034.000,- Kč
3. Na nemovité věci vázne věcné břemeno kanalizace: 153.600,- Kč.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 1. října 2021

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6443-63/2021.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz