

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

**číslo 4845-2086**

**o obvyklé ceně:**

- nemovitých věcí - pozemku p.č. 1028, 1029, 1030, 1032, 1033, zapsaných na LV číslo 261, část A,
  - nemovitých věcí - pozemku p.č. 305/2, 256/21, 230/8, 1057, 256/13, 256/2, 260/1, zapsaných na LV číslo 261, část B,
  - nemovitých věcí - pozemku p.č. 267, 308, 29/2, St. 24, součástí je stavba: Časy, č.p. 10, výroba, zapsaných na LV číslo 261, část C,
  - nemovitých věcí - pozemku p.č. 256/4, 252/2, 252/3, 252/12, 252/18, 252/19, 305/1, 1059, 1060, zapsaných na LV číslo 261, část D,
- vše katastrální území Časy, obec Časy, okres Pardubice  
 a ocenění jednotlivých práv a závod spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



**Účel ocenění:** Stanovení obvyklé ceny č.j. 003 EX 6900/19-17

**Objednавatel :** Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor  
 Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

**Zhotovitel:** Zdeněk Vašíček  
 Teplická 232, 753 01 Hranice  
 IČ: 42058171                telefon: 602 778 374            e-mail: zvh@atlas.cz,  
 www.posudeknemovitosti.  
 cz

Stav ke dni: 10.03.2020                Datum místního šetření: 10.03.2020

Počet stran: 44 stran                Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2  
 V Hranicích, dne 02.04.2020

## A. NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně:

- nemovitých věcí - pozemku p.č. 1028, 1029, 1030, 1032, 1033, zapsaných na LV číslo 261, část A,
  - nemovitých věcí - pozemku p.č. 305/2, 256/21, 230/8, 1057, 256/13, 256/2, 260/1, zapsaných na LV číslo 261, část B,
  - nemovitých věcí - pozemku p.č. 267, 308, 29/2, St. 24, součástí je stavba: Časy, č.p. 10, výroba, zapsaných na LV číslo 261, část C,
  - nemovitých věcí - pozemku p.č. 256/4, 252/2, 252/3, 252/12, 252/18, 252/19, 305/1, 1059, 1060, zapsaných na LV číslo 261, část D,
- vše katastrální území Časy, obec Časy, okres Pardubice  
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství:
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně.

### Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tisně 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 příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
- porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
- výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí  
Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvorce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnejší databází ověřitelných údajů.

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

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

## Základní informace

### LV 261 část A

kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Časy, k.ú. Časy  
adresa nemovité věci: Časy, 534 01 Časy

### LV 261 část B

kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Časy, k.ú. Časy  
adresa nemovité věci: Časy, 534 01 Časy

### LV 261 část C

kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Časy, k.ú. Časy  
adresa nemovité věci: Časy, 534 01 Časy

### LV 261 část D

kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Časy, k.ú. Časy  
adresa nemovité věci: Časy, 534 01 Časy

## Vlastnické a evidenční údaje:

Gemini czech s.r.o., Freyova 1/12, Vysočany, 19000 Praha 9

## Omezení vlastnického práva:

### Typ

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno braní vody podle usnesení soudu číslo

deníku 1198/1960

Na pozemku p.č. St. 34 a p.č. 29/2 vázne věcné břemeno chůze a jízdy podle smlouvy o věcném břemenu V3 336/1997

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno braní vody podle usnesení soudu číslo deníku 1200/1960

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno právo čerpání vody podle usnesení soudu číslo deníku 1201/1960

Na pozemku p.č. 29/2 vázne věcné břemeno chůze a jízdy podle smlouvy o věcném břemenu V3 1740/1993

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno braní vody podle usnesení soudu číslo deníku 1199/1960

Na pozemku p.č. 29/2, p.č. 308 vázne věcné břemeno chůze a jízdy podle smlouvy o věcném břemenu ze dne 13.08.2008

Zástavní právo smluvní

Jiné zápis

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Gemini czech s.r.o.

Nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem ZDŘ-79/2017

**Jiná omezení nebyla zjištěna.**

### Přehled podkladů

- výpis z KN ze dne 06.03.2020, LV číslo 261 k.ú. Časy
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky Janou Vašíčkovou
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- informace z územního plánu
- Lesní hospodářská osnova (dále LHO) na období od 01.01.2015 do 31.12.2024 pro lesní hospodářský celek 509819
- informace sdělené Ing. Lukášem Kandlerem, znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhadu lesů, který byl přibrán k ocenění lesů a lesních pozemků, neboť zpracovatel nemá potřebnou kvalifikaci na oceňování lesů

### Celkový popis:

Oceňované nemovité věci - pozemky se nachází na severozápadním okraji obce a tvořily areál bývalé cihelny. Jedná se o rovinaté, neudržované pozemky. Na pozemku p.č. St. 34 se nenachází žádná stavba, objekt byl zdemolován. Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci.

Oceňované nemovité věci, pozemky p.č. 1028, 1029, 1030, 1032, 1033, uvedené v části A, jsou užívány jako pole k zemědělským účelům. Podle územního plánu jsou určeny jako NZ - plochy zemědělské.

Oceňované nemovité věci, pozemky p.č. 305/2, 256/21, 230/8, 1057, 256/13, 256/2, 260/1, uvedené v části B, jsou užívány jako louka, skládka. Podle územního plánu jsou pozemky p.č. 305/2, 256/21 určeny jako NP - plochy přírodní, pozemek p.č. 230/8 je určen jako NT - plocha těžby nerostů, pozemek p.č. 1057 jako NP plochy přírodní, pozemek p.č. 253/13 o výměře cca 2408 m<sup>2</sup>, p.č. 256/2 o výměře 1535 m<sup>2</sup> jako ZP - plocha přírodní, pozemek p.č. 256/13 o výměře cca 2320 m<sup>2</sup>, p.č. 256/2 o výměře 3409 m<sup>2</sup> jako NT - plocha těžby nerostů, pozemek p.č. 260/1 určen jako SV - plochy smíšené obytné venkovské.

Oceňované nemovité věci, pozemky p.č. 267, 308, 29/2, St. 24, součástí je stavba: Časy, č.p. 10, výroba, uvedené v části C, jsou užívány jako pozemky ke skladování. Podle územního plánu jsou určeny jako VL - plochy výroby a skladování lehký průmysl.

Oceňované nemovité věci, pozemky p.č. 256/4, 252/2, 252/3, 252/12, 252/18, 252/19, 305/1, 1059, 1060, uvedené v části D, jsou užívány jako louka, skládka a les. Podle územního plánu jsou pozemky p.č. 265/4, 252/2, 252/12, 252/19, 305/1, 1059, 1060, určeny jako SV - plochy smíšené obytné venkovské a pozemek p.č. 252/3, 252/18 jsou určeny jako NL - plochy lesní. Lesní pozemky jsou součástí menších lesních komplexů tvořených parcelami soukromých vlastníků. Náleží do přírodní lesní oblasti 17 - Polabí v prvním - dubovém lesním vegetačním stupni, pásmo ohrožení C. Na pozemcích se nacházejí náletová, neudržované porosty. Předmětem ocenění jsou pouze pozemky. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

---

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem ZDŘ-79/2017

## B. OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

---

#### **LV 261 část A**

1. Pozemky

#### **LV 261 část B**

1. Pozemky

#### **Věcná břemena váznoucí na majetku**

1. Věcné břemeno 2
2. Věcné břemeno 5
3. Věcné břemeno 7
4. Věcné břemeno 10

#### **LV 261 část C**

1. Pozemky

#### **Věcná břemena váznoucí na majetku**

1. Věcné břemeno 3
2. Věcné břemeno 8
3. Věcné břemeno 11

#### **LV 261 část D**

1. Pozemky
2. Lesní porost 39 B a 101

#### **Věcná břemena váznoucí na majetku**

1. Věcné břemeno 1
2. Věcné břemeno 4
3. Věcné břemeno 6
4. Věcné břemeno 9

### **Bez zařazení do částí**

### Obsah tržního ocenění majetku

---

#### **LV 261 část A**

- 1. Hodnota pozemků**  
1.1. Pozemky

#### **LV 261 část B**

- 1. Hodnota pozemků**  
1.1. Pozemky

#### **LV 261 část C**

- 1. Hodnota pozemků**  
1.1. Pozemky

#### **LV 261 část D**

- 1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky

## **Bez zařazení do částí**

### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky porovnání zemědělské

1.2. Pozemky porovnání stavební

## C. OCENĚNÍ

### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

---

#### *1.LV 261 část A*

Název předmětu ocenění: Pozemky  
 Adresa předmětu ocenění: Časy  
                                       534 01 Časy  
 Kraj: Pardubický  
 Okres: Pardubice  
 Obec: Časy  
 Katastrální území: Časy  
 Počet obyvatel: 230

Základní cena stavebního pozemku obce okresu Z Cv = **1 245,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koefficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku Z C = Z Cv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **289,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### *2.LV 261 část B*

Název předmětu ocenění: Pozemky  
 Adresa předmětu ocenění: Časy  
                                       534 01 Časy  
 Kraj: Pardubický  
 Okres: Pardubice  
 Obec: Časy  
 Katastrální území: Časy  
 Počet obyvatel: 230

Základní cena stavebního pozemku obce okresu Z Cv = **1 245,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koefficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 289,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 3.LV 261 část C

Název předmětu ocenění: Pozemky  
 Adresa předmětu ocenění: Časy  
 534 01 Časy  
 Kraj: Pardubický  
 Okres: Pardubice  
 Obec: Časy  
 Katastrální území: Časy  
 Počet obyvatel: 230

Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZCv = 1 245,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Koefficienty 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 289,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 4.LV 261 část D

Název předmětu ocenění: Pozemky  
 Adresa předmětu ocenění: Časy  
 534 01 Časy  
 Kraj: Pardubický  
 Okres: Pardubice  
 Obec: Časy  
 Katastrální území: Časy  
 Počet obyvatel: 230

Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZCv = 1 245,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Koefficienty 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01

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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_V * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 289,00 \text{ Kč/m}^2$

### 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## LV 261 část A

### 1. Pozemky

#### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1029	32011	27 174	8,35	20,00	10,02	272 283,48
trvalý travní porost	1029	35201	8 456	8,02	20,00	9,62	81 346,72
trvalý travní porost	1029	35411	109	5,52	20,00	6,62	721,58
orná půda	1032	32011	4 138	8,35	20,00	10,02	41 462,76

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:  $39\ 877 \text{ m}^2$  **395 814,54**

#### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky</b>						
§ 9 odst. 5	7,17	0,25			20 %	2,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1030	182	2,15		391,30
Jiný pozemek - celkem			182		391,30	

#### Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku</b>						
§ 8 odstavec 4	289,-	0,06	1,00			17,34
<b>§ 8 odst. 6 - pozemky močálů, mokřad a bažin</b>						
§ 8 odstavec 6	7,17	0,25	1,00		20 %	2,15
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	1028	831		17,34	14 409,54
§ 8 odstavec 6	vodní plocha	1033	461		2,15	991,15
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 1 292 m <sup>2</sup>						<b>15 400,69</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **411 606,53 Kč**

## LV 261 část B

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 spoluvel. 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastaveného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,826}$$

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: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

7

Index polohy  $I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,400$

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

Koeficient pp =  $I_T * I_P = 0,330$

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

Koeficient pp =  $I_T * I_P = 0,400$

## 1. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,400$

### Výpočet indexu cenového porovnání

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 pásmá: 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 - Území je stabilizované.	II	0,00

6

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

**Celkový index I =  $I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,400 = 0,400$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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)	289,-	0,400	0,300	34,68
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	260/1	3 070	34,68
Stavební pozemek - celkem				<b>106 467,60</b>

**Jiné pozemky oceněné dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 3 - jiné pozemky - těžba, lomy, pískovny, odvaly a výsypky</b>						
§ 9 odst. 3	289,-	0,60	0,400	1,000		69,36
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

**§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky**

§ 9 odst. 5	7,17	0,25	20 %	2,15
-------------	------	------	------	------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 3	orná půda	230/8	1 121	69,36		77 752,56
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	256/2	1 535	2,15		3 300,25
§ 9 odst. 3	ostatní plocha	256/2	3 409	69,36		236 448,24
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	256/13	2 408	2,15		5 177,20
§ 9 odst. 3	ostatní plocha	256/13	2 320	69,36		160 915,20
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	256/21	6 256	2,15		13 450,40
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	305/2	1 182	2,15		2 541,30
§ 9 odst. 5	orná půda	1057	1 647	2,15		3 541,05
Jiné pozemky - celkem				19 878		<b>503 126,20</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **609 593,80 Kč**

**Věcná břemena váznoucí na majetku**

**1. Věcné břemeno 2**

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno braní vody podle usnesení soudu číslo deníku 1198/1960

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb.

jednotnou částkou 10 000,- Kč.

---

**Hodnota věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

**2. Věcné břemeno 5**

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno braní vody podle usnesení soudu číslo deníku 1200/1960

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb.  
jednotnou částkou 10 000,- Kč.

---

**Hodnota věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

**3. Věcné břemeno 7**

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno právo čerpání vody podle usnesení soudu číslo deníku 1201/1960

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb.  
jednotnou částkou 10 000,- Kč.

---

**Hodnota věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

**4. Věcné břemeno 10**

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno braní vody podle usnesení soudu číslo deníku 1199/1960

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb.  
jednotnou částkou 10 000,- Kč.

---

**Hodnota věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

**LV 261 část C**

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá	II	0,00

poptávce			
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvel. 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: Ostatní obce	IV	0,90	
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02	
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90	

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

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,826}$$

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: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

7

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,400}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,330}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,400$

## 1. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,400$

### Výpočet indexu cenového porovnání

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 pásmá: 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

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

Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,400 = 0,400$

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>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	289,-	0,400		115,60
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	289,-	0,400	0,300	34,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 34	8 315	115,60	961 214,-
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	29/2	521	34,68	18 068,28
Stavební pozemky - celkem				8 836	<b>979 282,28</b>

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

## Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	$P_i$
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$\sum_{i=1}^4 P_i = 0,240$

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>			
§ 4 odst. 3	289,-	0,240	1,000
			69,36
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	267	27 868
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	308	513
Ostatní stavební pozemky - celkem			28 381
			<b>1 968 506,16</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **2 947 788,44 Kč**

### Věcná břemena váznoucí na majetku

#### 1. Věcné břemeno 3

Na pozemku p.č. St. 34 a p.č. 29/2 vázne věcné břemeno chůze a jízdy podle smlouvy o věcném břemenu V3 336/1997

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

#### 2. Věcné břemeno 8

Na pozemku p.č. 29/2 vázne věcné břemeno chůze a jízdy podle smlouvy o věcném břemenu V3  
1740/1993

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb.  
jednotnou částkou 10 000,- Kč.

---

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

### **3. Věcné břemeno 11**

Na pozemku p.č. 29/2, p.č. 308 vázne věcné břemeno chůze a jízdy podle smlouvy o věcném břemenu ze dne 13.08.2008

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb.  
jednotnou částkou 10 000,- Kč.

---

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

## **LV 261 část D**

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 spoluvel. 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,826}$$

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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,737}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,609}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,737}$$

### 1. Pozemky

Na pozemky p.č. 252/3 a p.č. 252/18 je uplatněna srážka 20% na titul „imisní lesy”, jelikož jsou součástí pásma ohrožení C.

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,737$

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
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 pásmá: 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 - Území je stabilizované.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,737 = 0,737$$

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)	289,-	0,737	0,300	63,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	252/12	1 748	63,90	111 697,20
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	252/19	547	63,90	34 953,30
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1059	3 877	63,90	247 740,30
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	1060	13 860	63,90	885 654,-
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	252/2	2 610	63,90	166 779,-
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	256/4	1 010	63,90	64 539,-
Stavební pozemky - celkem					<b>1 511 362,80</b>

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	$P_i$
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30
4	
Úprava základní ceny pozemků komunikací	$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>					
§ 4 odst. 3	289,-	0,240	1,000		69,36
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	305/1	225	69,36	15 606,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			225		<b>15 606,-</b>

### Lesní pozemky oceněné dle § 7

#### Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

Pásmo ohrožení C:	-20 %
Celková úprava ceny:	-20 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Lesní pozemek	252/3	1S	5 319	3,33	-20,00	2,66	14 148,54
Lesní pozemek	252/18	1S	175	3,33	-20,00	2,66	465,50
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 5 494 m <sup>2</sup>							<b>14 614,04</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **1 541 582,84 Kč**

### **2. Lesní porost 39 B a 101**

Další bezlesí (zarůstající plocha) o celkové výměře 5 494 m<sup>2</sup>.

### Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]

Další bezlesí na pozemku p.č.: 252/3, 252/18							
5 494,00	0	0,00	1	100 %	10,21	0,00	0,00
Cena lesního porostu celkem:						0,00	

**Lesní porost 39 B a 101 - zjištěná cena celkem** = **0,- Kč**

### **Věcná břemena váznoucí na majetku**

#### **1. Věcné břemeno 1**

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno braní vody podle usnesení soudu číslo deníku 1198/1960

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

#### **2. Věcné břemeno 4**

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno braní vody podle usnesení soudu číslo deníku 1200/1960

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

#### **3. Věcné břemeno 6**

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno právo čerpání vody podle usnesení soudu číslo deníku 1201/1960

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

#### **4. Věcné břemeno 9**

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno braní vody podle usnesení soudu číslo

deníku 1199/1960

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb.  
jednotnou částkou 10 000,- Kč.

---

**Hodnota věcného břemene činí** = **10 000,- Kč**

### Bez zařazení do částí

## Tržní ocenění majetku

### LV 261 část A

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluúčastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost	1029	27 174	41,69		1 132 884
trvalý travní porost	1029	8 456	41,69		352 531
trvalý travní porost	1029	109	41,69		4 544
orná půda	1032	4 138	41,69		172 513
ostatní plocha	1030	182	41,69		7 588
vodní plocha	1028	831	41,69		34 644
vodní plocha	1033	461	41,69		19 219
<b>Celková výměra pozemků</b>	<b>41 351</b>		<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 723 923</b>

### LV 261 část B

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluúčastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha	260/1	3 070	753,29		2 312 600
orná půda	230/8	1 121	753,29		844 438
ostatní plocha	256/2	1 535	41,69		63 994
ostatní plocha	256/2	3 409	753,29		2 567 966
ostatní plocha	256/13	2 408	41,69		100 390
ostatní plocha	256/13	2 320	753,29		1 747 633
ostatní plocha	256/21	6 256	41,69		260 813
ostatní plocha	305/2	1 182	753,29		890 389
orná půda	1057	1 647	41,69		68 663
<b>Celková výměra pozemků</b>	<b>22 948</b>		<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>8 856 886</b>

## LV 261 část C

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky

##### Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluživlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 34	8 315	753,29		6 263 606
ostatní plocha	29/2	521	753,29		392 464
ostatní plocha	267	27 868	753,29		20 992 686
ostatní plocha	308	513	753,29		386 438
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>37 217</b>		<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>28 035 194</b>

## LV 261 část D

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky

##### Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluživlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost	252/12	1 748	753,29		1 316 751
trvalý travní porost	252/19	547	753,29		412 050
ostatní plocha	1059	3 877	753,29		2 920 505
trvalý travní porost	1060	13 860	753,29		10 440 599
ostatní plocha	252/2	2 610	753,29		1 966 087
ostatní plocha	256/4	1 010	753,29		760 823
ostatní plocha	305/1	225	753,29		169 490
Lesní pozemek	252/3	5 319	41,69		221 749
Lesní pozemek	252/18	175	41,69		7 296
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>29 371</b>		<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>18 215 350</b>

## Bez zařazení do částí

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky porovnání zemědělské

##### Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská

vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

### **Postup výpočtu:**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen porovnávaných nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání. Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen porovnávaných nemovitých věcí.

### **Přehled srovnatelných pozemků:**

<b>Název:</b>	Prodej pole 136 134 m2
<b>Lokalita:</b>	Sezemice - Kladina, okres Pardubice
<b>Popis:</b>	FARMY.CZ exklusivně nabízí bonitní ornou půdu o celkové výměře 136.134 m2, která se nachází v katastrálním území Kladina na předměstí Pardubic. Pozemky jsou situovány ve dvou blocích jižně od vesnice Kladina, jeden z bloků o výměře 6,6ha přímo navazuje na zastavěnou část sídla. Oba dva bloky jsou přístupné z obecní nezpevněné cesty a jsou ze dvou stran obtékány vodotečí. Pozemky jsou obhospodařovány na základě pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou do 30.9.2020 s ročním nájemným 5.600 Kč/ha.
Katastrální území:	Kladina
Celková výměra pozemků (m2):	136.134
Prům. cena dle BPEJ:	13,37 Kč/m2
Počet bloků:	2
Přístup z cesty:	ANO
Svažitost:	NE
Pozemkové úpravy:	Zahájeny KPÚ
Nájemní smlouva:	Ano
Aktuální nájemné:	76.000,- Kč za celek
Nadmořská výška:	220 m n.m.
Vzdálenosti:	Sezemice - 2 km, Pardubice 5 km, Praha 125 km
Možnosti využití:	zemědělská výroba, investice
* Prodej nejvýhodnější nabídce – v případě více zájemců o nabízenou nemovitost bude prodej realizován ve prospěch zájemce s nejvýhodnější nabídkou pro vlastníka.	

### **Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95			
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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
6 126 030	136 134	45,00	0,90	40,50

**Název:** Prodej pole 10 706 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Horní Ředice, okres Pardubice

**Popis:** Nabízíme k prodeji pole v k.ú. Horní Ředice o výměře 10 706 m<sup>2</sup>.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95	
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 -	0,90	

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
588 830	10 706	55,00	0,86	47,30

**Název:** Prodej pole 8 831 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Libišany, okres Pardubice

**Popis:** Nabízíme k prodeji ideální 1 podíl na parcele trvalého travního porostu v katastrálním území Libišany, v okrese Pardubice. Podíl má výměru 8 831 m<sup>2</sup>. Parcela je obdělávána a přihlášena v LPIS. Pro více informací se obraťte na realitního zprostředkovatele.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95	
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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
330 000	8 831	37,37	0,90	33,63

**Název:** Prodej pole 4 536 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Holice, okres Pardubice

**Popis:** Nabízíme k prodeji pole v k.ú. Holice v Čechách o výměře 4 536 m<sup>2</sup>.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
204 120	4 536	45,00	0,90	40,50

**Název:** Prodej pole 10 990 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Býšť, okres Pardubice**Popis:** Nabízíme k prodeji pole v k.ú. Býšť o výměře 10 990 m<sup>2</sup>.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
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 -	0,90



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
494 550	10 990	45,00	0,86	38,70

**Název:** Prodej pole 10 706 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Horní Ředice, okres Pardubice**Popis:** Nabízíme k prodeji pole v k.ú. Horní Ředice o výměře 10 706 m<sup>2</sup>.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
588 830	10 706	55,00	0,90	49,50

**Zjištěná průměrná jednotková cena**41,69 Kč/m<sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluúvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]









## D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

**LV 261 část A**

1. Pozemky 411 606,50 Kč

**LV 261 část A - celkem:**

**411 606,50 Kč**

**LV 261 část B**

1. Pozemky 609 593,80 Kč

**Ocenění - celkem:**

**609 593,80 Kč**

**Věcná břemena váznoucí na majetku**

1. Věcné břemeno 2	-10 000,- Kč
2. Věcné břemeno 5	-10 000,- Kč
3. Věcné břemeno 7	-10 000,- Kč
4. Věcné břemeno 10	-10 000,- Kč

**-40 000,- Kč**

**Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:**

**569 593,80 Kč**

**LV 261 část B - celkem:**

**569 593,80 Kč**

**LV 261 část C**

1. Pozemky 2 947 788,40 Kč

**Ocenění - celkem:**

**2 947 788,40 Kč**

**Věcná břemena váznoucí na majetku**

1. Věcné břemeno 3	-10 000,- Kč
2. Věcné břemeno 8	-10 000,- Kč
3. Věcné břemeno 11	-10 000,- Kč

**-30 000,- Kč**

**Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:**

**2 917 788,40 Kč**

**LV 261 část C - celkem:**

**2 917 788,40 Kč**

**LV 261 část D**

1. Pozemky 1 541 582,80 Kč  
2. Lesní porost 39 B a 101 0,- Kč

**Ocenění - celkem:**

**1 541 582,80 Kč**

**Věcná břemena váznoucí na majetku**

1. Věcné břemeno 1	-10 000,- Kč
2. Věcné břemeno 4	-10 000,- Kč
3. Věcné břemeno 6	-10 000,- Kč
4. Věcné břemeno 9	-10 000,- Kč

**-40 000,- Kč**

**Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:**

**1 501 582,80 Kč**

**LV 261 část D - celkem:**

**1 501 582,80 Kč**

**Výsledná cena - celkem:** **5 400 571,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **5 400 570,- Kč**

slovy: Pětmilionůctyřistatisícpětsetsedmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**  
**5 400 570 Kč**

slovy: Pětmilionůctyřistatisícpětsetsedmdesát Kč

---

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

---

**LV 261 část A**

**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky	1 723 923,- Kč
--------------	----------------

**LV 261 část B**

**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky	8 856 886,- Kč
--------------	----------------

**LV 261 část C**

**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky	28 035 194,- Kč
--------------	-----------------

**LV 261 část D**

**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky	18 215 350,- Kč
--------------	-----------------

Hodnota pozemku	56 831 353 Kč
-----------------	---------------

---

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejnými cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věci, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z

internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlízením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

### **Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:**

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady váznoucí na nemovitých věcech.

#### **1. Práva:**

##### **Typ**

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno braní vody podle usnesení soudu číslo deníku 1198/1960

Na pozemku p.č. St. 34 a p.č. 29/2 vázne věcné břemeno chůze a jízdy podle smlouvy o věcném břemenu V3 336/1997

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno braní vody podle usnesení soudu číslo deníku 1200/1960

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno právo čerpání vody podle usnesení soudu číslo deníku 1201/1960

Na pozemku p.č. 29/2 vázne věcné břemeno chůze a jízdy podle smlouvy o věcném břemenu V3 1740/1993

Na pozemku p.č. 252/3 a p.č. 260/1 vázne věcné břemeno braní vody podle usnesení soudu číslo deníku 1199/1960

Na pozemku p.č. 29/2, p.č. 308 vázne věcné břemeno chůze a jízdy podle smlouvy o věcném břemenu ze dne 13.08.2008

Zástavní právo smluvní

Jiné zápis

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Gemini czech s.r.o.

#### **Nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem ZDŘ-79/2017**

#### **2. Závady:**

Nebyly zjištěny.

#### **3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.**

## **Obvyklá cena**

**56 831 353 Kč**

slovny: Padesátšestmilionů osm set třicet jedna tisíc tři sta padesát tři Kč

### **Závěr**

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Hodnota nemovitých věcí je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 02.04.2020

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

### **E. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhadu nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4845-2086 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2086.

## F. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	5
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2020 10:35:03

Vyhodoveno bezplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 8900/19 pro Mgr. Richard Bednář  
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 572799 Časy

Kat.území: 653004 Časy

List vlastnictví: 261

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Gemini czech s.r.o., Freyova 1/12, Vysočany, 19000 Praha 25108808  
9

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 34	8315	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Časy, č.p. 10, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 34				
29/2	521	ostatní plocha	ostatní komunikace	
230/8	1121	orná půda		zemědělský půdní fond
252/2	2610	ostatní plocha	jiná plocha	
252/3	5319	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkci lesa
252/12	1748	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
252/18	175	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkci lesa
252/19	547	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
256/2	4944	ostatní plocha	jiná plocha	
256/4	1010	ostatní plocha	jiná plocha	
256/13	4728	ostatní plocha	manipulační plocha	
256/21	6256	ostatní plocha	dobývací prostor	
260/1	3070	ostatní plocha	manipulační plocha	
267	27868	ostatní plocha	jiná plocha	
305/1	225	ostatní plocha	ostatní komunikace	
305/2	1182	ostatní plocha	dobývací prostor	
308	513	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1028	831	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
1029	35739	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1030	182	ostatní plocha	neplodná půda	
1032	4138	orná půda		zemědělský půdní fond
1033	461	vodní plocha	zamokřená plocha	
1057	1647	orná půda		zemědělský půdní fond
1059	3877	ostatní plocha	neplodná půda	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2020 10:35:03

Okres: CZ0532 Pardubice	Obec: 572799 Časy
Kat.území: 653004 Časy	List vlastnictví: 261
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
1060	13860 trvalý travní porost zemědělský půdní fond

---

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

---

C Věcná práva zatěžující nemovitost v části B včetně souvisejicích údajů

*Typ vztahu*

- o Věcné břemeno braní vody  
a vedení potrubí a vstupu na tyto pozemky  
*Oprávnění pro*  
Parcela: St. 55  
Povinnost k  
Parcela: 252/3, Parcela: 260/1  
  
*Listina Usnesení soudu číslo deníku 1198/1990.* POLVZ:36/1995 Z-2100036/1995-606  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
  
- o Věcné břemeno chůze a jízdy  
ze dne 29.1.1997 dle odst. V. smlouvy, vklad ze dne 29.1.1997  
*Oprávnění pro*  
Parcela: St. 82  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 82  
Povinnost k  
Parcela: St. 34, Parcela: 29/2  
  
*Listina Smlouva o věcném břemenu V3 336/1997.* POLVZ:5/1997 Z-2100005/1997-606  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
  
- o Věcné břemeno braní vody  
a vedení potrubí a vstupu na tyto pozemky  
*Oprávnění pro*  
Parcela: St. 45  
Povinnost k  
Parcela: 252/3, Parcela: 260/1  
  
*Listina Usnesení soudu číslo deníku 1200/1990.* POLVZ:128/1970 Z-2100128/1970-606  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
  
- o Věcné břemeno (podle listiny)  
Právo čerpání vody ze studny na p.p. 260/1, p.p. 260/2 a p.p. 252/3, vedení potrubí a vstupu na tyto pozemky pro st. p. 51.  
*Oprávnění pro*  
Parcela: St. 51  
Povinnost k  
Parcela: 252/3, Parcela: 260/1  
  
*Listina Usnesení soudu číslo deníku 1201/1990.* POLVZ:123/1970 Z-2100123/1970-606  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
  
- o Věcné břemeno chůze a jízdy  
dle odst. VI. smlouvy, vklad ze dne 23.6.1993

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.  
strana 2



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2020 10:35:03

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 572799 Časy  
Kat.území: 653004 Časy List vlastnictví: 261  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

Type vztahu

10.000.000,- Kč a nákladů spojených s vymáháním pohledávky do maximální výše  
1.000.000,- Kč dle Smlouvy o úvěru ze dne 3.10.2018

Oprávnění pro

1595 s.r.o., V celnici 1028/10, Nové Město, 11000 Praha  
1, RČ/IČO: 27888690

Povinnost k

Parcela: St. 34, Parcels: 1028, 1029, 1030, 1032,  
Parcela: 1033, Parcels: 1057, 1059, 1060, 230/8,  
Parcela: 252/12, Parcels: 252/18, 252/19, 252/2, 252/3,  
Parcels: 256/13, 256/2, 256/21, 256/4,  
Parcela: 260/1, Parcels: 267, 29/2, 305/1, 305/2,  
Parcela: 308

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.11.2018. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 14.11.2018 07:00:00. Zápis proveden dne 31.12.2018;  
uloženo na prac. Pardubice

V-14547/2018-606

Pořadí k 14.11.2018 07:00

Související zápis

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.11.2018. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 14.11.2018 07:00:00. Zápis proveden dne 31.12.2018;  
uloženo na prac. Pardubice

V-14547/2018-606

---

D Poznámky a další obdobné údaje

---

Type vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Bednář Richard, Na Plískavě 1525/2 Praha 102 00  
Povinnost k

Gemini czech s.r.o., Freyova 1/12, Vysočany, 19000  
Praha 9, RČ/IČO: 25108808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 10 003  
Ex-6900/2019 -8 ze dne 14.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2020  
10:47:49. Zápis proveden dne 23.01.2020; uloženo na prac. Pardubice

Z-420/2020-606

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 34, Parcels: 1028, 1029, 1030, 1032,  
Parcela: 1033, Parcels: 1057, 1059, 1060, 230/8,  
Parcela: 252/12, Parcels: 252/18, 252/19, 252/2, 252/3,  
Parcels: 256/13, 256/2, 256/21, 256/4,  
Parcela: 260/1, Parcels: 267, 29/2, 305/1, 305/2,  
Parcela: 308

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 003 Ex-  
6900/2019 -15 ze dne 21.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2020  
10:47:49. Zápis proveden dne 23.01.2020; uloženo na prac. Pardubice

Z-420/2020-606

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.  
strana 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2020 10:35:03

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 572799 Časy  
Kat.území: 653004 Časy List vlastnictví: 261  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru  
Povinnost k  
Parcela: 230/8

Plomby a upozornění  
Číslo řízení Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-77/2017-606	Parcela: 256/4
ZDŘ-79/2017-606	Parcela: 305/2
ZDŘ-80/2017-606	Parcela: 252/12
ZDŘ-93/2017-606	Parcela: 252/18
	Parcela: 252/3
	Parcela: 252/12
	Parcela: St. 34

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 05.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.08.2011.  
V-6790/2011-606  
Pro: Gemini czech s.r.o., Freyova 1/12, Vysočany, 19000 Praha 9 RČ/IČO: 25108808

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
230/8	31911	38
	32312	1083
252/12	32312	1589
	35411	159
252/19	32312	547
1029	32011	27174
	35201	8456
	35411	109
1032	32011	4138
1057	32312	1383
	35211	264
1060	32312	13860

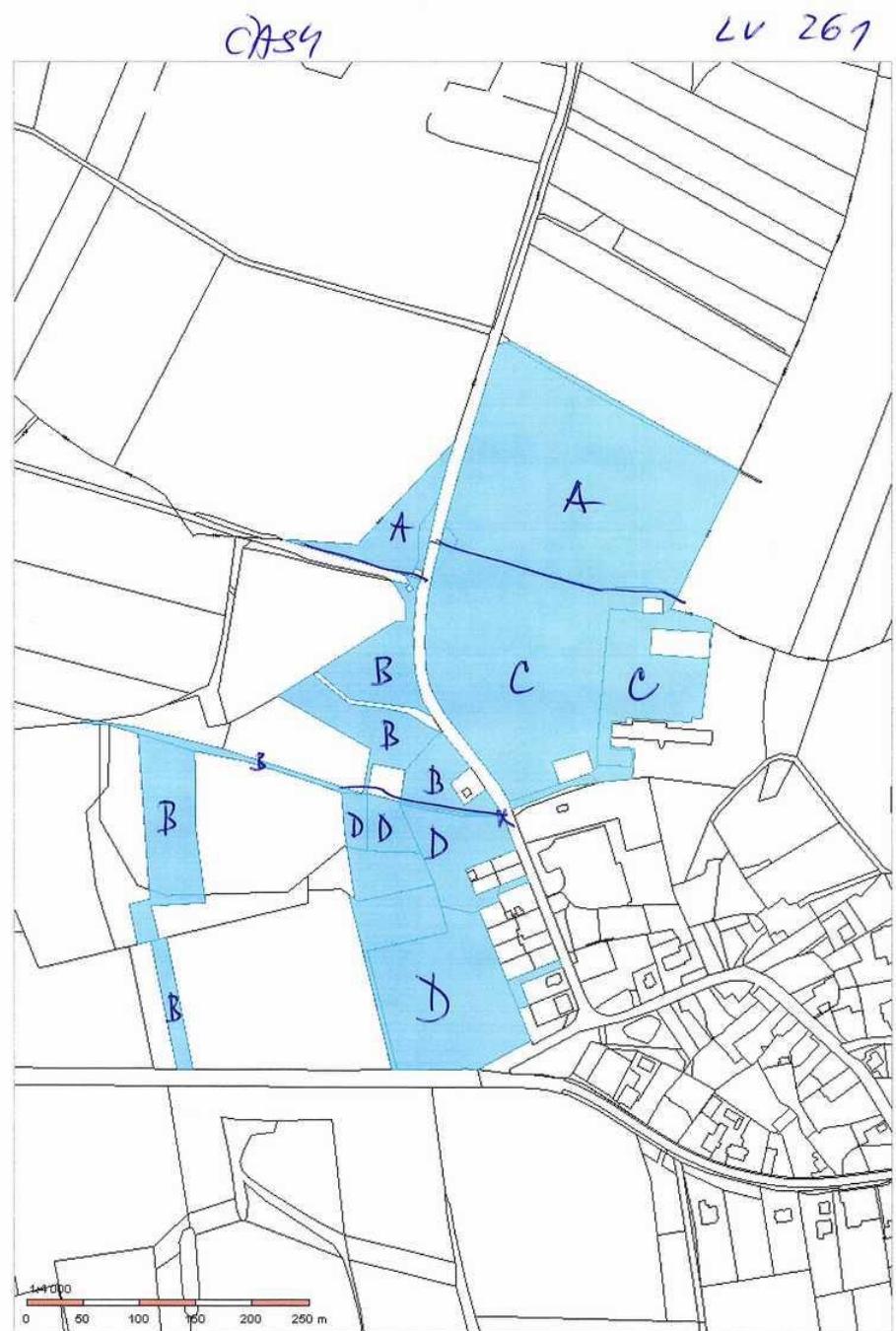
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhodnotil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoven: 06.03.2020 10:43:47

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.  
strana 5



GPS     $50^{\circ}04'15''N$   
 $75^{\circ}53'37''E$

