

Znalecký posudek

Pořadové číslo: 3860/2024

Číslo položky, pod kterou je posudek zapsán v evidenci posudků: 055446/2024



- Předmět posudku:** Určení obvyklé ceny nemovitých věcí:
- pozemku parc. č. st. 25/2, jehož součástí je stavba č.p. 17 v části obce Podhradí, se způsobem využití rodinný dům, pozemku parc. č. 56/3, pozemku parc. č. 60/4 a pozemku parc. č. 62/2, se součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Podhradí v Železných horách, obec Třemošnice
 - spoluvlastnického podílu ve výši ideální jedné poloviny pozemku parc. č. st. 25/1, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., se způsobem využití jiná stavba, se součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Podhradí v Železných horách, obec Třemošnice
- Zadavatel posudku:** Soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou, se sídlem Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí
- Usnesení ze dne:** 2.7.2024
- Číslo jednací:** 194 EX 1991/23-73
- Oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Vypracovala:** Ing. Kateřina Skladanová, U Hřiště 257, Srch, 533 52 Staré Hradiště
znalec pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí
Telefon: 605 202 239, 607 582 355
E-mail: k.skladanova@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje celkem 47 stran, z toho 11 stran příloh.
Posudek je předán v 1 vyhotovení (v listinné a elektronické podobě).
1 vyhotovení zůstává v archivu znalce.

V Srchu dne 5.8.2024

Výtisk č.

Seznam kapitol

1. Zadání
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr

Seznam příloh

1. Výpisy z katastru nemovitostí - 10 stran
2. Kopie katastrální mapy - 1 strana

1. Zadání

1.1. Odborná otázka

Odbornou otázkou je vypracovat písemný znalecký posudek do 90 dnů po obdržení usnesení, ve kterém bude stanovena odděleně cena

1) obvyklá následujících nemovitých věcí a jejich příslušenství, zvláště určená pro:

1. pozemek p. č. st. 25/2, jehož součástí je stavba pro bydlení, v části obce Podhradí, č.p. 17,

pozemek p. č. 56/3 -zahrada,

pozemek p. č. 60/4 -zahrada,

pozemek p. č. 62/2 -zahrada,

zaps. na listu vlastnictví č. 442, který vede Katastrální úřad pro Pardubický kraj, KP Chrudim,

pro obec Třemošnice, katastrální území Podhradí v Železných horách,

2. spoluvlastnický podíl ve výši ideální jedné poloviny (1/2):

pozemku p. č. st. 25/1, jehož součástí je jiná stavba bez č.p. /č.e.,

zaps. na listu vlastnictví č. 13, který vede Katastrální úřad pro Pardubický kraj, KP Chrudim,

pro obec Třemošnice, katastrální území Podhradí v Železných horách,

2) jednotlivá práva s těmito nemovitými věcmi spojená

3) jednotlivé závady s těmito nemovitými věcmi spojené v členění:

a) zástavní práva

b) věcná práva

c) práva nájmu, pachtu a výměnku

4) stanovena výsledná obvyklá (tržní) cena těchto nemovitých věcí, do které bude promítnuta cena zjištěných práv a závad s nemovitými věcmi spojených, které jejich prodejem v dražbě nezaniknou (které nejsou neobvyklé nebo je nepřiměřeně nezatěžují).

1.2. Účel posudku

Posudek bude použit jako podklad pro potřeby určení ceny nemovitého majetku povinného pro jeho dražební prodej.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel znalci nesdělil žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Místní šetření bylo provedeno dne 23.7.2024 v odpoledních hodinách za přítomnosti znalce a povinného.

Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace.

Použité měřicí pomůcky: laserový měřič Stabila, ocelové 5 m pásmo.

2. Výčet podkladů

2.1. Zdroj dat

Zdrojem dat jsou nemovité věci definované usnesením č.j. 194 EX 1991/23-73 ze dne 2.7.2024.

Skutečnost, že byly oceněny nemovité věci dle uvedeného usnesení, je doloženo fotodokumentací pořízenou při místním šetření.

Ve znaleckém posudku je určena cena dle platného oceňovacího předpisu a cena obvyklá v souladu se zákonem o oceňování majetku a oceňovací vyhláškou.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Od zadavatele

- Usnesení č.j. 194 EX 1991/23-73 ze dne 2.7.2024.
- Vyrozměnění o změně exekutora č.j. 194 EX 1991/23-61 ze dne 16.2.2024.
- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 2.7.2024, list vlastnictví č. 13, katastr č. 754951.
- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 2.7.2024, list vlastnictví č. 442, katastr č. 754951.

Od znalce

- Kopie katastrální mapy na pozemky parc. č. st. 21/1, st. 25/2, 56/3, 60/4 a 62/2 v katastrálním území (dále jen k.ú.) Podhradí v Železných horách a okolí.
- Informace a údaje zjištěné na místě samém.
- Informace a údaje zjištěné v realitních kancelářích a na internetových stránkách.
- Cenové údaje o zrealizovaných převodech obdobných nemovitých věcí zjištěné dálkovým přístupem na www.cuzk.cz.
- Vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitých věcí.

Literatura, ostatní

- Územní plán Třemošnice, vydaný formou opatření obecné povahy dne 25.2.2015, který nabyl účinnosti dne 19.1.2017 (právní stav po změně č. 5).
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb. (oceňovací vyhláška).
- Oceňování nemovitostí na tržních principech - Ing. Zbyněk Zazvonil, vydala CEDUK Praha, 1996.
- Základy oceňování nemovitostí - David Dušek, vydala Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006.
- Porovnávací hodnota nemovitostí - Ing. Zbyněk Zazvonil, vydalo nakladatelství EKOPRESS Praha, 2006.
- Odhad hodnoty pozemků - Ing. Zbyněk Zazvonil, vydala Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2007.
- Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy - Petr Ort, vydalo Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022.
- Oceňování nemovitostí v praxi - Petr Ort, vydalo Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022.
- Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech - Petr Ort, vydalo Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité podklady považuji za věrohodné, některé z nich jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kapitoly "Nález" tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladů. To platí i o podkladech

získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu. Znalec je přesvědčen o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možné znalcem zajistit.

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru dat

1) Získání primárních vstupních dat

Základní primární vstupní data jsou získána při místním šetření, a to zejména:

- vlastním měřením znalce základních technických parametrů staveb jako jsou délky, šířky, výšky a plochy jednotlivých místností,
- informace o technickém provedení a vybavení sdělené účastníky místního šetření nebo z předložené projektové dokumentace,
- pořizováním fotodokumentace či odběrem vzorků,
- ostatní informace o rizicích a právních omezeních z předložených listin, dokumentů či sdělení účastníků soudního řízení,

2) Získání sekundárních vstupních dat

Jedná se o získání dat o cenách nemovitých věcí zejména z těchto zdrojů: vlastní databáze, databáze spolupracujících znalců, katastru nemovitostí, realitní inzerce či informačních databází např. ikarus21.cz, valuo.cz, inem.cz.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ověření získaných vstupních dat:

- Data získaná při místním šetření znalcem není nutné ověřovat.
- Listiny získané od účastníků soudního řízení jsou ověřovány u vyhotovitelů daných listin např. stavebního úřadu, projekční kanceláře.
- Sekundárně získaná data jsou konfrontována s daty z veřejně dostupných zdrojů. Jedná se jednak o technická data a parametry nemovitých věcí (např. užitná plocha, výměry pozemků, zastavěná plocha stavby a jiné) a rizika a právní vady nemovitých věcí (např. věcná břemena, právně zajištěný přístup, povodňové zóna a jiné).

Selekce získaných vstupních dat:

Na základě dřívějšího ověření je provedena selekce - vyřazení dat.

- Jsou vyřazena neověřená či zjevně vadná data.
- Jsou vyřazena data, která se výrazně odlišují od oceňovaných nemovitých věcí.

Použití vybraných dat:

Vybraná data jsou přiměřena korigována na základě koeficientů (např. s ohledem na lokalitu, velikost užitné plochy, výměr pozemků, technického stavu, provedení a vybavení a jiné).

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Obec: Třemošnice

Katastrální území: 754951, Podhradí v Železných horách

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem pozemků parc. č. st. 25/2, 56/3, 60/4 a 62/2 v k.ú. Podhradí v Železných horách je Valentin Zhivkov Rusev, Podhradí 17, 538 43 Třemošnice.

Vlastnictví je evidováno na listu vlastnictví č. 442 pro obec Třemošnice a k.ú. Podhradí v Železných horách u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim.

Vlastnická práva nejsou k datu ocenění omezena žádným právem odpovídajícím věcnému břemenu, jsou omezena zástavním právem smluvním, zákazem zcizení a zatížení a zahájeními exekuce.

Spoluvlastníky pozemku parc. č. st. 25/1 v k.ú. Podhradí v Železných horách jsou:

- Ing. Josef Procházka, Lužická 843, 464 01 Frýdlant, se spoluvlastnickým podílem 1/2,
- Valentin Zhivkov Rusev, Podhradí 17, 538 43 Třemošnice, se spoluvlastnickým podílem 1/2.

Vlastnictví je evidováno na listu vlastnictví č. 13 pro obec Třemošnice a k.ú. Podhradí v Železných horách u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim.

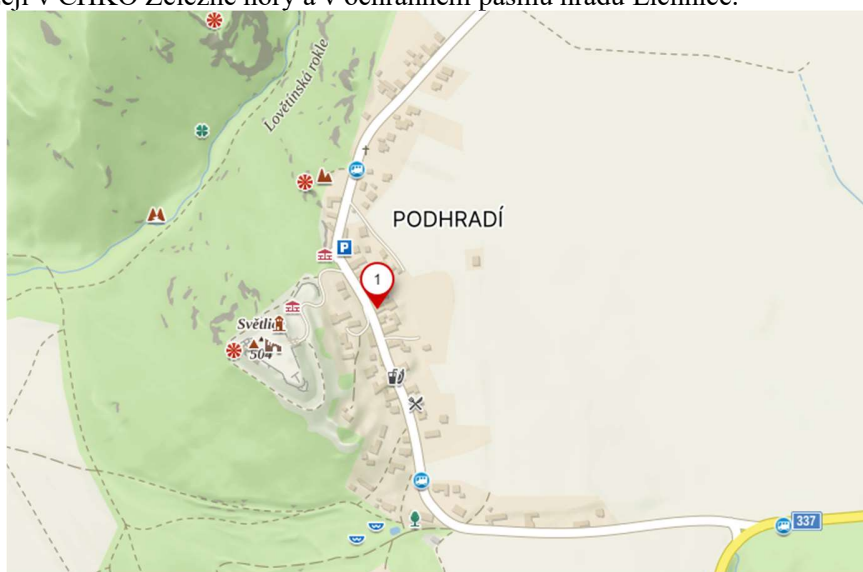
Vlastnická práva nejsou k datu ocenění omezena žádným právem odpovídajícím věcnému břemenu, ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/2 vzhledem k celku jsou omezena zástavním právem smluvním, zákazem zcizení a zatížení a zahájení exekuce.

Celkový popis oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 25/2, jehož součástí je stavba č.p. 17 v části obce Podhradí, se způsobem využití rodinný dům, pozemek parc. č. 56/3, pozemek parc. č. 60/4 a pozemek parc. č. 62/2, se součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Podhradí v Železných horách, obec Třemošnice.

Pozemky se nacházejí zhruba uprostřed Podhradí, při levé straně silnice směrem na Starý Dvůr, pod zříceninou hradu Lichnice. Jsou přístupné ze zpevněné pozemní komunikace - silnice č. III/33742 (na pozemku parc. č. 455/1 v k.ú. Podhradí v Železných horách).

Pozemky se nacházejí v CHKO Železné hory a v ochranném pásmu hradu Lichnice.



Pozemek parc. č. st. 25/2 v k.ú. Podhradí v Železných horách je v katastru nemovitostí evidovaný v druhu zastavěná plocha a nádvoří. Jeho výměra je 245 m². Součástí tohoto pozemku je stavba č.p. 17 v části obce Podhradí, se způsobem využití rodinný dům, spolu s jejím příslušenstvím - kůlnou (původně hospodářská část). Součástmi pozemku jsou i trvalé porosty - okrasné dřeviny (zeravy) s pokryvnou plochou cca 10 m². Pozemek je napojen na veřejný vodovod a na distribuční síť elektrické energie (napojení na veřejnou kanalizaci není možné). Pozemek je přímo přístupný ze silnice č. III/33742 (na pozemku parc. č. 455/1 v k.ú. Podhradí v Železných horách). Příslušenstvím pozemku jsou venkovní úpravy (přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy). Právní stav pozemku evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu.

Stavba č.p. 17 v části obce Podhradí je zděná stavba, postavená v roce 1921, samostatně stojící. K datu ocenění je trvale obydlena. Jedná se o nepodsklepený, přízemní, objekt obdélníkového půdorysu s přistavěným závětrím, krytý sedlovou střechou.

Základy jsou provedeny jako základové pasy z kamene a betonu, bez izolace proti vodě a zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné v min. tl. 45 cm. Obvodový plášť není zateplený. Stropy jsou provedeny s rovným podhledem (dřevěné trámové s násypem a podbitím) a klenbové (klenby do travers). Střecha je sklonitá, sedlová, nesená dřevěným krovem vaznicové soustavy, s pálenou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné, jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnější povrchy jsou upraveny vápenocementovou štukovou omítkou, vnitřní povrchy jsou upraveny vápennými štukovými omítkami, na fasádě do ulice jsou provedeny vnější obklady z kabřince. Vnitřní obklady jsou běžné bělinové - v kuchyni, v koupelně i na WC. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, dveře

jsou dřevěné hladké. Vytápění je lokální na tuhá paliva (v celém domě jsou pouze jedny kamna). V obytných místnostech jsou podlahy betonové s PVC či textilními krytinami, v ostatních místnostech jsou podlahy s keramickou dlažbou, částečně i jen mlatové (komora, která byla původní hospodářskou částí). Elektroinstalace je světelná i motorová (s pojistkovými automaty), hromosvod je instalován. Voda je přivedena z veřejného vodovodu, ohřev TUV je prováděn v elektrickém bojleru, kanalizace je svedena ze všech hygienických zařízení do žumpy, hygienické vybavení je standardní - v koupelně je sprchový kout a keramické umyvadlo, záchod je splachovací. V kuchyni je elektrický sporák a kuchyňská linka se dřezem.

Celkový technický stav domu je průměrný, prvky a konstrukce jsou vyměňovány v závislosti na dožití, údržba je zanedbaná, závady bránící užívání nebyly shledány. Stavba vyžaduje provedení udržovacích prací a stavebních úprav menšího rozsahu.

Stavba obsahuje jeden byt 1+1 s příslušenstvím.

Dispozice:

1. NP	
předsín	7,09 m ²
pokoj	18,55 m ²
kuchyň	14,14 m ²
koupelna	4,13 m ²
WC	1,01 m ²
komora	26,00 m ²

Podlahová plocha celkem **70,92 m²**

Pozemek parc. č. 56/3 v k.ú. Podhradí v Železných horách je v katastru nemovitostí evidovaný v druhu zahrada. Jeho výměra je 80 m². Pozemek je užíván spolu s pozemkem parc. č. st. 25/2 v k.ú. Podhradí v Železných horách), netvoří však spolu jednotný funkční celek, pozemek parc. č. 56/3 souvisle nenavazuje na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, byť se společným účelem jejich využití. Příslušenstvím pozemku jsou venkovní úpravy (oplocení). Pozemek je bez součástí. Pozemek je přístupný ze silnice č. III/33742 (na pozemku parc. č. 455/1 v k.ú. Podhradí v Železných horách) přes pozemek parc. č. st. 25/2 v k.ú. Podhradí v Železných horách a pozemky parc. č. st. 25/1 v k.ú. Podhradí v Železných horách a parc. č. 62/2 v k.ú. Podhradí v Železných horách. Právní stav pozemku evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu.

Pozemek parc. č. 60/4 v k.ú. Podhradí v Železných horách je v katastru nemovitostí evidovaný v druhu zahrada. Jeho výměra je 903 m². Pozemek je užíván spolu s pozemkem parc. č. st. 25/2 v k.ú. Podhradí v Železných horách), netvoří však spolu jednotný funkční celek, pozemek parc. č. 56/3 souvisle nenavazuje na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, byť se společným účelem jejich využití. Příslušenstvím pozemku jsou venkovní úpravy (oplocení). Součástmi pozemku jsou trvalé porosty - ovocné dřeviny. Pozemek je přístupný ze silnice č. III/33742 (na pozemku parc. č. 455/1 v k.ú. Podhradí v Železných horách) přes pozemek parc. č. st. 25/2 v k.ú. Podhradí v Železných horách a pozemky parc. č. st. 25/1 v k.ú. Podhradí v Železných horách a parc. č. 62/2 v k.ú. Podhradí v Železných horách. Právní stav pozemku evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu.

Pozemek parc. č. 62/2 v k.ú. Podhradí v Železných horách je v katastru nemovitostí evidovaný v druhu zahrada. Jeho výměra je 126 m². Pozemek je užíván spolu s pozemkem parc. č. st. 25/2 v k.ú. Podhradí v Železných horách), netvoří však spolu jednotný funkční celek, pozemek parc. č. 56/3 souvisle nenavazuje na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, byť se společným účelem jejich využití. Příslušenstvím pozemku jsou venkovní úpravy (oplocení). Součástmi pozemku jsou trvalé porosty - ořešák. Pozemek je přístupný ze silnice č. III/33742 (na pozemku parc. č. 455/1 v k.ú. Podhradí v Železných horách) přes pozemek parc. č. st. 25/2 v k.ú. Podhradí v Železných horách a pozemek parc. č. st. 25/1 v k.ú. Podhradí v Železných horách. Právní stav pozemku evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu.

Fotodokumentace

Z hlediska platné územně plánovací dokumentace se oceňované pozemky nacházejí v zastavěném území, pozemky parc. č. st. 25/2, 56/3 a 62/2 v ploše s rozdílným způsobem využití SV - plochy smíšené obytné venkovské a pozemek parc. č. 60/4 v ploše s rozdílným způsobem využití ZZ - zeleň - zahrady a sady.

SV - plochy smíšené obytné venkovské

Hlavní způsob využití:

Bydlení a občanské vybavení lokálního významu, kromě hřbitovů.

Přípustný způsob využití:

- a) Rekonstrukce či přestavby stávajících objektů k rekreačním účelům.
- b) Veřejná prostranství a zeleň.
- c) Stavby související s bydlením.
- d) Zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady náradí, zahradní domky apod.).
- e) Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- f) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- g) Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.
- h) Stavby sloužící k chovu zvířat pro vlastní potřebu.
- i) Vodní toky a drobné vodní plochy.

Podmíněně přípustný způsob využití:

- a) Výroba, skladování a služby, pokud svým provozem ani provozem související dopravy nesnižují kvalitu prostředí.

Nepřípustný způsob využití:

- a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.

b) Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí.

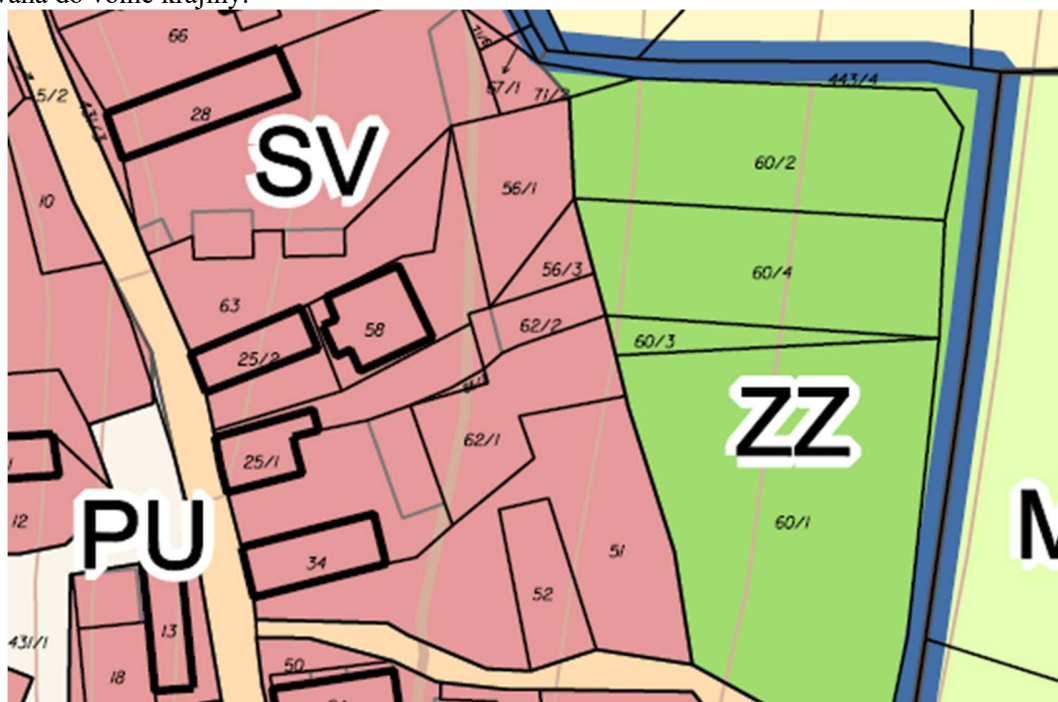
c) Stavby pro živočišnou výrobu.

d) Novostavby rekreačních objektů.

Podmínky prostorového uspořádání

a) Zástavba musí respektovat výškovou hladinu v okolí.

b) Zástavba sousedící s nezastavěným územím musí být řešena tak, aby nezastavěná část stavebního pozemku byla orientována do volné krajiny.



ZZ - zeleň - zahrady a sady

Hlavní způsob využití:

Plochy vegetace, zejména zahrad a sadů navazujících na obytné plochy.

Přípustný způsob využití:

a) Opěrné stěny a terénní úpravy.

b) Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury.

c) Stavby a zařízení technické infrastruktury.

d) Ploty a oplocení.

e) Stavby související s užíváním zahrad (např. skleníky, bazény, přístřešky, altány, zahradní domky a kolny).

Podmíněně přípustný způsob využití:

a) Vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².

Nepřípustný způsob využití:

a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.

b) Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí.

c) Stavby pro živočišnou výrobu.

d) Novostavby rekreačních objektů.

Podmínky prostorového uspořádání

a) Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.

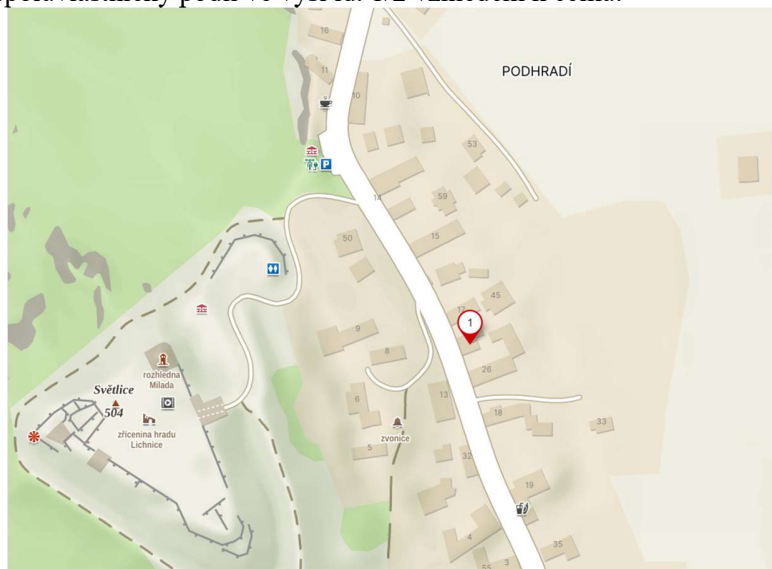
b) Stavby, které mají charakter budov.

Předmětem ocenění je dále pozemek parc. č. st. 25/1, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., se způsobem využití jiná stavba, se součástími a příslušenstvím, v katastrálním území Podhradí v Železných horách, obec Třemošnice.

Pozemek se nachází zhruba uprostřed Podhradí, jižně od rodinného domu č.p. 17 v části obce Podhradí, při levé straně silnice směrem na Starý Dvůr, pod zříceninou hradu Lichnice. Pozemek je přímo přístupný ze zpevněné pozemní komunikace - silnice č. III/33742 (na pozemku parc. č. 455/1 v k.ú. Podhradí v Železných horách).

Pozemek se nachází v CHKO Železné hory a v ochranném pásmu hradu Lichnice.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 vzhledem k celku.



Pozemek parc. č. st. 25/1 v k.ú. Podhradí v Železných horách je v katastru nemovitostí evidovaný v druhu zastavěná plocha a nádvoří. Jeho výměra je 248 m². Součástí tohoto pozemku je stavba bez č.p./č.e., se způsobem využití jiná stavba, spolu s jejím příslušenstvím - uhelnou. Součástími pozemku jsou i trvalé porosty - okrasná dřevina (rododendron), na pozemku se nacházejí i neudržované, náletové porosty. Pozemek je napojen jen na distribuční síť elektrické energie. Pozemek je přímo přístupný ze silnice č. III/33742 (na pozemku parc. č. 455/1 v k.ú. Podhradí v Železných horách). Příslušenstvím pozemku jsou venkovní úpravy (plotová vrátka). Právní stav pozemku evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu.

Stavba bez č.p./č.e. je zděná stavba, postavená společně s rodinným domem č.p. 17 v části obce Podhradí. Jedná se o nepodsklepený, přízemní, objekt obdélníkového, krytý sedlovou střechou.

Základy jsou provedeny jako základové pasy z kamene a betonu, bez izolace proti vodě a zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné v min. tl. 30 cm. Stropní konstrukce jsou klenbové. Střecha je sklonitá, sedlová, nesená dřevěným krovem vaznicové soustavy, s krytinou z cementových tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnější povrchy jsou upraveny vápennými hladkými omítkami, vnitřní povrchy jsou upraveny vápennými dvouvrstevnými omítkami. Okna jsou jednoduchá, dveře i vrata jsou dřevěné. Stavba není vytápěna. Podlahy jsou betonové. Elektroinstalace je světelná, hromosvod není instalován.

Celkový technický stav stavby je průměrný, prvky a konstrukce jsou vyměňovány v závislosti na dožití, údržba je zanedbaná, závady bránící užívání nebyly shledány. Stavba vyžaduje provedení udržovacích prací a stavebních úprav menšího rozsahu.

K východní straně je přistavěna uhelna. Jedná se o zděnou stavbu v kombinaci se dřevem. Základy jsou provedeny jako základové pasy z betonu, bez izolace proti vodě a zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné v min. tl. 30 cm. Stropy jsou dřevěné spalné. Střecha je sklonitá, sedlová, nesená dřevěným krovem vaznicové soustavy, s pálenou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné, jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní povrchy jsou upraveny vápennými hladkými omítkami a nátěry. Okna nejsou, dveře jsou dřevěné hladké. Na podlaze je betonová mazanina. Elektroinstalace je světelná.

Fotodokumentace

Z hlediska platné územně plánovací dokumentace se oceňovaný pozemek nachází v zastavěném území, v ploše s rozdílným způsobem využití SV - plochy smíšené obytné venkovské.

SV - plochy smíšené obytné venkovské

Hlavní způsob využití:

Bydlení a občanské vybavení lokálního významu, kromě hřbitovů.

Přípustný způsob využití:

- Rekonstrukce či přestavby stávajících objektů k rekreačním účelům.
- Veřejná prostranství a zeleň.
- Stavby související s bydlením.
- Zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady náradí, zahradní domky apod.).
- Opěrné stěny, terénní úpravy a ploty.
- Stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží.
- Stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury.
- Stavby sloužící k chovu zvířat pro vlastní potřebu.
- Vodní toky a drobné vodní plochy.

Podmíněně přípustný způsob využití:

- Výroba, skladování a služby, pokud svým provozem ani provozem související dopravy nesnižují kvalitu prostředí.

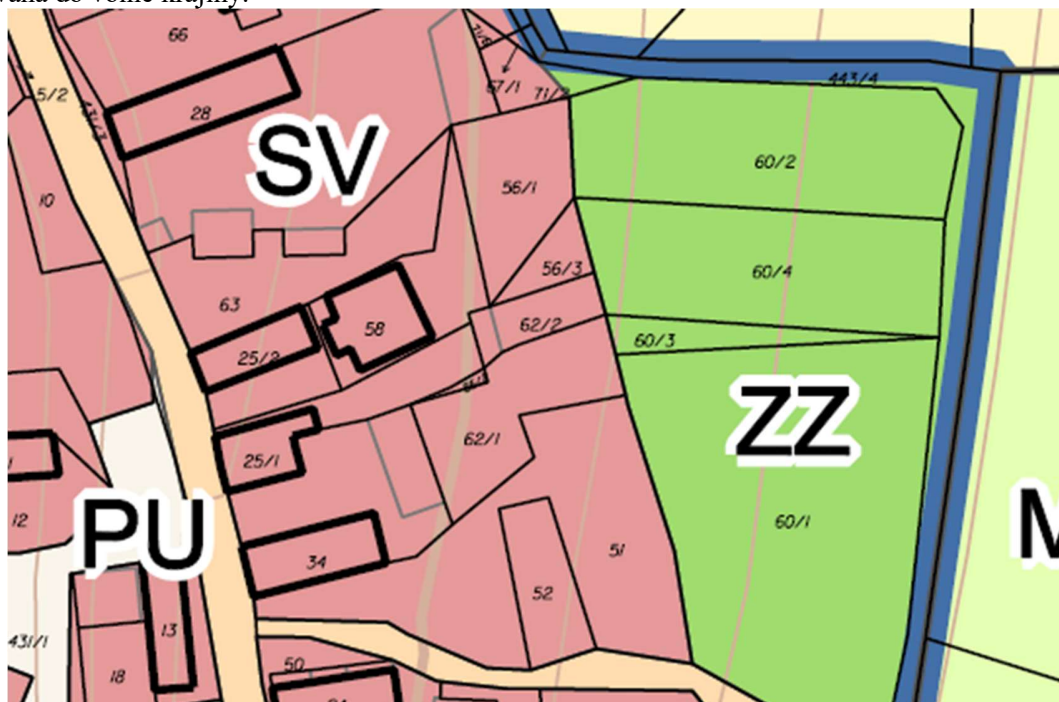
Nepřípustný způsob využití:

- Veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití.
- Stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí.

- c) Stavby pro živočišnou výrobu.
d) Novostavby rekreačních objektů.

Podmínky prostorového uspořádání

- a) Zástavba musí respektovat výškovou hladinu v okolí.
- b) Zástavba sousedící s nezastavěným územím musí být řešena tak, aby nezastavěná část stavebního pozemku byla orientována do volné krajiny.



Ocenění je provedeno ke dni 23.7.2024. Obvyklou cenu jsem stanovila z podkladů, které jsem měla k dispozici.

Místopis

Město Třemošnice má podle Malého lexikonu obcí ČR 3 065 obyvatel, s býv. okresním městem Chrudim nesousedí.

Město je obcí s pověřeným obecním úřadem. Ve městě je komplexní občanská vybavenost.

Obec je dostupná autobusovou i železniční dopravou.

Obec je plynofikovaná a je v ní rozveden verejný vodovod i verejná kanalizácia.

Část obce Podhradí je stavebně nesrostlou částí obce.

4. Posudek

Prohlašuji, že jsem neshledala žádné důvody, které by mi ve smyslu ust. § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalecích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, bránily ve vypracování tohoto znaleckého posudku.

4.1. Popis postupu při analýze dat

Zákon o oceňování majetku, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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 tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny daných nemovitých věcí je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

4.2. Výsledky analýzy dat (vlastní ocenění)

I.

Určení ceny zjištěné podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb. (oceňovací vyhlášky):

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,08
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00

10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,940$$

A) LV č. 442

1) Pozemky

Oceněno podle § 4 vyhlášky.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Třemošnice	
Název okresu	Chrudim	
Základní cena výchozí	ZC _V	= 2 572,00 Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

$$\text{Základní cena pozemku } ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,231,00 \text{ Kč/m}^2$$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

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

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	-0,03
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Index polohy } I_P = 0,940$$

$$\text{Index cenového porovnání } I = I_T \times I_O \times I_P = 0,912$$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 1\,122,6720 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 25/2	zastavěná plocha	245	275 054,64

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 336,8016 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
56/3	zahrada	80	26 944,13
62/2	zahrada	126	42 437,00
Součet		206	69 381,13

§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) / 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	s	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
60/4	zahrada	903	0 %	49,2400	44 463,72
Součet cen všech typů pozemků					= 388 899,49 Kč
Pozemky – zjištěná cena					388 899,49 Kč

2) Rodinný dům

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

Podlaží

1. NP

Výška			2,60 m
Zastavěná plocha	$6,29 \times 11,85 + 2,89 \times 3,83 + 6,00 \times 6,56$	=	124,97 m ²
Podlažnost	124,97 / 124,97	=	1,00

Obestavěný prostor OP

celkem	$6,29 \times 11,85 \times (3,95 + 2,42/2) + 2,89 \times 3,83 \times 2,62 + 6,00 \times 6,56 \times (4,10 + 2,42/2)$	=	622,61 m ³
--------	---	---	-----------------------

Ocenění

Určení základní ceny za m³ (příloha č. 24, tabulka č. 1)

Kraj	Pardubický
Obec	Třemošnice
Počet obyvatel	3 250
Základní cena ZC	3 498,00 Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 24, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárniové	0,00

3	Tloušťka obvod. stěn	III. více jak 45 cm	0,03
4	Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6	Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
7	Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace		1921	
Stáří stavby y		103	
Koeficient pro úpravu s		0,600	
Index konstrukce a vybavení	$I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$		= 0,490
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I_V$		= 1 714,02 Kč/m ³
Index trhu	I_T		= 1,000
Index polohy	I_P		= 0,940
Cena stavby určená porovnávacím způsobem	$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$		= 1 003 136,03 Kč
Rodinný dům – zjištěná cena			1 003 136,03 Kč

3) Trvalé porosty

Oceněno podle § 40 - § 47 vyhlášky.

Ovocné dřeviny – § 46, zahrádkový typ výsadby (příloha č. 36)

Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
1 ks	orešák vlašský	80 r.	140,00 Kč		140,00 Kč
3 ks	jabloň polokmen	45 r.	456,00 Kč		1 368,00 Kč
Ovocné dřeviny § 46 (zahrádkový typ výsadby) – celkem					= 1 508,00 Kč

Okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 47

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
10 m ²	porosty	st. 25/2	0,085	1 122,6720 Kč	954,27 Kč
Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem					= 954,27 Kč
Součet cen všech typů porostů					= 2 462,27 Kč
Trvalé porosty – zjištěná cena					2 462,27 Kč

B) LV č. 13

1) Pozemek

Oceněno podle § 4 vyhlášky.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Třemošnice		
Název okresu	Chrudim		
Základní cena výchozí	ZC _V	=	2 572,00 Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
Základní cena pozemku	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	=
(Základní cena pozemku je zaokrouhlена na celé koruny.)		

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	=	1,000
------------	----------------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	-0,03
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Index polohy} \quad I_P = 0,940$$

$$\text{Index cenového porovnání} \quad I = I_T \times I_O \times I_P = 0,912$$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC \times I = 1\,222,6720 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č. st. 25/1	Název zastavěná plocha	Výměra [m ²] 248	Cena [Kč] 278 422,66
----------------------	---------------------------	---------------------------------	-------------------------

Pozemek – zjištěná cena 278 422,66 Kč

2) Stavba bez č.p./č.e.

Oceněno podle § 12 vyhlášky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	1252 budovy skladů, nádrže a sila
Kód SKP	46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci
Koeficient změny cen staveb K_i	2,968

Podlaží

1. NP

Výška

3,05 m

Zastavěná plocha $11,20 \times 4,60 + 11,20 \times 3,75$

= 93,52 m²

Průměrná výška podlaží PVP

= 3,05 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP

= 93,52 m²

Obestavěný prostor OP

celkem $11,20 \times 4,60 \times (3,05 + 1,64/2) + 11,20 \times 3,75 \times (1,30 + 2,65)/2$ = 282,33 m³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – základové pasy bez izolace	13,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	30,40 %	Standardní
3. Stropy – klenby	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – sedlová střecha, dřevěný krov	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – cementové tašky	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – žlaby a svody z pozinkovaného plechu	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné jednovrstvé omítky	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké omítky	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody – nejsou	1,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – dřevěné	2,40 %	Standardní
12. Vrata – dřevěná	3,00 %	Standardní
13. Okna – jednoduchá	3,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonová mazanina	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – světelná	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod – není	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní – není	5,20 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4	1,0000
---------------------------	--------

Úprava koeficientu K_4

10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	–	0,0180
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	–	0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$	–	0,0520
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		=	0,9260

Ocenění

Základní cena ZC		2 231,00 Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K_1	×	0,9390	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$	×	0,9906	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$	×	0,9885	
Koeficient vybavení stavby K_4	×	0,9260	
Polohový koeficient K_5	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,9680	
Základní cena upravená ZC_U	=	5 637,87 Kč/m ³	
Cena stavby $OP \times ZC_U$		=	1 591 739,84 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou

Konstrukce

1. Základy včetně zemních prací – standardní opotřebení 70,000 %
 $70,000 \% \times 13,20 \% / 0,9260$ + 9,978 %
2. Svislé konstrukce – standardní opotřebení 80,000 %
 $80,000 \% \times 30,40 \% / 0,9260$ + 26,263 %
3. Stropy – standardní opotřebení 80,000 %
 $80,000 \% \times 13,80 \% / 0,9260$ + 11,922 %
4. Krov, střecha – standardní opotřebení 85,000 %
 $85,000 \% \times 7,00 \% / 0,9260$ + 6,425 %
5. Krytiny střech – standardní opotřebení 100,000 %
 $100,000 \% \times 2,90 \% / 0,9260$ + 3,132 %
6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení 90,000 %
 $90,000 \% \times 0,70 \% / 0,9260$ + 0,680 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení 85,000 %
 $85,000 \% \times 4,20 \% / 0,9260$ + 3,855 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení 85,000 %
 $85,000 \% \times 2,90 \% / 0,9260$ + 2,662 %
11. Dveře – standardní opotřebení 75,000 %
 $75,000 \% \times 2,40 \% / 0,9260$ + 1,944 %
12. Vrata – standardní opotřebení 75,000 %

75,000 % × 3,00 % / 0,9260	+ 2,430 %	
13. Okna – standardní opotřebení 75,000 %		
75,000 % × 3,40 % / 0,9260	+ 2,754 %	
14. Povrchy podlah – standardní opotřebení 85,000 %		
85,000 % × 2,90 % / 0,9260	+ 2,662 %	
16. Elektroinstalace – standardní opotřebení 85,000 %		
85,000 % × 5,80 % / 0,9260	+ 5,324 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem	= 80,031 %	
Odpočet opotřebení 1 591 739,84 Kč × 80,031 %	–	1 273 885,31 Kč
Cena po odečtení opotřebení	=	317 854,53 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,000	
Index polohy	I_P	= 0,940	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	317 854,53 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,940
Cena stavby $CS = CS_N \times pp$		=	298 783,26 Kč
Stavba bez č.p./č.e. – zjištěná cena			298 783,26 Kč

3) Uhelna

Oceněno podle § 16 vyhlášky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ I–B
Svislá nosná konstrukce	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Podkroví	nemá podkroví
Krov	neumožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby K_4	0,989
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	1274 budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	2,975

Podlaží

1. NP

Výška

Zastavěná plocha	3,25×4,05	=	2,77 m
			13,16 m ²

Obestavěný prostor OP

celkem	3,25×4,05×(2,77+0,40/2)	=	39,09 m ³
--------	-------------------------	---	----------------------

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – základové pasy	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny – zděné	31,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
3. Stropy – dřevěné	19,80 %	Standardní
4. Krov – dřevěný sedlový	7,30 %	Standardní
5. Krytina – pálená	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce – z pozinkovaného plechu	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenné hladké omítky	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – dřevěné	3,00 %	Standardní
10. Okna – nejsou	1,10 %	Nevyskytuje se
11. Podlahy – betonové	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace – světelná	5,80 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4 1,0000

Úprava koeficientu K_4

10. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 1,10 \%$	$-$	0,0110
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		$=$	0,9890

Ocenění

Základní cena ZC	1 250,00 Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K_4	$\times$	0,9890
Polohový koeficient K_5	$\times$	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	$\times$	2,9750
Základní cena upravená ZC_U	$=$	3 677,84 Kč/m ³
Cena stavby OP $\times ZC_U$		$=$ 143 766,77 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	$S = 70$ roků	
Předpokládaná další životnost	$D = 10$ roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 87,500 \%$	
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %		
Odpčet opotřebení	$143\,766,77 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	$-$ 122 201,75 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		$=$ 21 565,02 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	$I_T = 1,000$	
Index polohy	$I_P = 0,940$	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		$=$ 21 565,02 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		$\times$ 0,940
Cena stavby $CS = CS_N \times pp$		$=$ 20 271,12 Kč
Uhelna – zjištěná cena		20 271,12 Kč

4) Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.2. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva, vč. sloupků
Základní jednotková cena ZJC 1 450,00 Kč/ks

Množství M	1 ks
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242091 oplocení samostatné j. n.
Kód SKP	46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny cen staveb K_i	3,445

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		1 450,00 Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,4450
Cena stavby	=	4 995,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	44 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	6 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	50 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	88,000 %
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %			
Odpočet opotřebení	$4 995,25 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	–	4 245,96 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	749,29 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,940
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	749,29 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,940
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	704,33 Kč
Venkovní úpravy – zjištěná cena			704,33 Kč

5) Trvalé porosty

Oceněno podle § 40 - § 47 vyhlášky.

Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

Polohový koeficient K_5		1,000			
Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z
1 ks	rododendron (pěníšník)	15 r.	1 680 Kč		0,75
	rezavý				
Okrasné dřeviny § 46 – celkem					=
Trvalé porosty – zjištěná cena					1 260,00 Kč
					1 260,00 Kč

Výsledná cena

LV č. 442

1. Pozemky	388 899,49 Kč
2. Rodinný dům	1 003 136,03 Kč
3. Trvalé porosty	2 462,27 Kč
Výsledná cena činí celkem	1 394 497,79 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	1 394 500,00 Kč

LV č. 13

1. Pozemek	278 422,66 Kč
2. Stavba bez č.p./č.e.	298 783,26 Kč
3. Uhelna	20 271,12 Kč
4. Venkovní úpravy	704,33 Kč
5. Trvalé porosty	1 260,00 Kč
Výsledná cena činí celkem	599 441,37 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

Výsledná cena	=	599 441,37 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	1 / 2
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	299 720,69 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50

299 720,00 Kč

Zjištěná cena celkem: 1 694 220,- Kč

Cena slovy: jedenmilionšestsetdevadesátčtyřitisícdevětdvacetkorunčeských

II.

Určení ceny obvyklé:

A) LV č. 442

Trh s pozemky s rodinnými domy je ustálený, při určení obvyklé ceny vycházím z uskutečněných prodejů pozemků s rodinnými domy v okolí předmětu ocenění do 5 km v období 06/2023 - 06/2024. Obdobných vzorků pro ocenění pozemků je dostatečné množství.

Při analýze získaných dat jsou realizované ceny porovnatelných nemovitých věcí upraveny hodnotami korekcí zvolených cenotvorných faktorů. Dále je určena základní jednotka včetně faktorů (parametrů).

Základní jednotkou pro porovnání pozemků s rodinnými domy byla zvolena podlahová plocha rodinného domu, celková výměra pozemků a parametry s významným podílem na kupní ceně (podlahová plocha je vypočtena ze zastavěné plochy upravené koeficientem 0,62 [70,92/113,71] - takto vypočtená podlahová plocha odpovídá poměru podlahové plochy v rodinném domě č.p. 17 v části obce Podhradí vůči zastavěné ploše; všechny porovnávané stavby jsou přízemní, bez podkrovní):

- K1 - Koeficient úpravy na polohu
- K2 - Koeficient úpravy na velikost a vybavení
- K3 - Koeficient úpravy na celkový stav
- K4 - Koeficient úpravy na pozemky
- K5 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (příslušenství, další vlastnosti, aktuálnost ceny apod.)

Porovnání

Oceňované nemovité věci:

pozemky: 1 354 m² (nejsou v jednotném funkčním celku)

podlahová plocha: 70,92 m²

zastavěná plocha celé stavby: 113,71 m² (bez závětrí)

Vzorek č. 1

pozemky parc. č. st. 28 a 63 v k.ú. Třemošnice nad Doubravou

stavba č.p. 121 v části obce Třemošnice (obec Třemošnice - Školní ulice) - zděný dům v průměrném stavebně technickém stavu, samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, ústřední vytápění, napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod, s vedlejší stavbou

vkладové řízení sp.zn. V-5512/2023-603

právní účinky: 28.7.2023

kupní cena: 3 200 000 Kč

pozemky: 1 223 m²

zastavěná plocha: 134 m²

podlahová plocha: 83 m² (134 × 0,62)

K1 - lepší poloha - 0,95

K2 - dům je větší, vybavení lepší, samostatně stojící dům - 0,90

K3 - technický stav srovnatelný - 1,00

K4 - pozemkové zázemí srovnatelné - 1,00

K5 - příslušenství - srovnatelné, prodej v 07/2023 (ČSOB index 07/2023 - 07/2024: nárůst o 1 %) - 1,01

celková korekce - 0,86

jednotková cena - 38 554 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 33 156 Kč/m²

Vzorek č. 2

pozemky parc. č. st. 141 a 273/77 v k.ú. Podhradí v Železných horách

stavba č.p. 15 v části obce Podhradí (obec Třemošnice) - zděný dům v horším stavebně technickém stavu, samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, lokální vytápění, napojení na veřejný vodovod, kanalizace svedena do žumpy, obytná i hospodářská část

vkladové řízení sp.zn. V-4469/2023-603

právní účinky: 22.6.2023

kupní cena: 2 200 000 Kč

pozemky: 1 863 m²

zastavěná plocha: 199 m²

podlahová plocha: 123 m² (199 × 0,62)

K1 - srovnatelná poloha - 1,00

K2 - dům je větší, vybavení srovnatelné, samostatně stojící dům - 0,95

K3 - technický stav horší - 1,05

K4 - pozemkové zázemí větší - 0,95

K5 - příslušenství - srovnatelné, prodej v 06/2023 (ČSOB index 06/2023 - 07/2024: nárůst o 1 %) - 1,01

celková korekce - 0,95

jednotková cena - 17 886 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 16 992 Kč/m²

Vzorek č. 3

pozemky parc. č. st. 16 a 56 v k.ú. Zbyslavce

stavba č.p. 8 v části obce Zbyslavce (obec Míčov-Sušice) - zděný dům v lepším stavebně technickém stavu, samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, lokální vytápění, napojení na veřejný vodovod, kanalizace svedena do žumpy, obytná i hospodářská část, vedlejší stavba

vkladové řízení sp.zn. V-9340/2023-603

právní účinky: 15.12.2023

kupní cena: 2 400 000 Kč

pozemky: 344 m²

zastavěná plocha: 72 m²

podlahová plocha: 44 m² (72 × 0,62)

K1 - srovnatelná poloha - 1,00

K2 - dům je menší, vybavení srovnatelné, samostatně stojící dům - 1,05

K3 - technický stav lepší - 0,90

K4 - pozemkové zázemí menší - 1,05

K5 - příslušenství - srovnatelné, prodej v 12/2023 (bez úpravy) - 1,00

celková korekce - 0,99

jednotková cena - 54 545 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 54 000 Kč/m²

Vzorek č. 4

pozemky parc. č. st. 1 a 2 v k.ú. Jetonice

stavba č.p. 1 v části obce Jetonice (obec Míčov-Sušice) - zděný dům v lepším stavebně technickém stavu, samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, ústřední vytápění, napojení na veřejný vodovod, kanalizace svedena do žumpy, vedlejší stavba

vkladové řízení sp.zn. V-9141/2023-603

právní účinky: 11.12.2023

kupní cena: 3 400 000 Kč

pozemky: 1 228 m²

zastavěná plocha: 149 m²

podlahová plocha: 92 m² (149 × 0,62)

K1 - srovnatelná poloha - 1,00

K2 - dům je větší, vybavení lepší, samostatně stojící dům - 0,90

K3 - technický stav lepší - 0,95

K4 - pozemkové zázemí srovnatelné - 1,00

K5 - příslušenství - srovnatelné, prodej v 12/2023 (bez úpravy) - 1,00

celková korekce - 0,86
jednotková cena - 36 957 Kč/m²
jednotková cena upravená korekcí - 31 783 Kč/m²

Vzorek č. 5

pozemky parc. č. st. 37 a 117/3 v k.ú. Počátky Horní
stavba č.p. 32 v části obce Počátky (obec Seč) - zděný dům v průměrném stavebně technickém stavu, samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, ústřední vytápění, napojení na veřejný vodovod, kanalizace svedena do žumpy
vkladové řízení sp.zn. V-3631/2024-603
právní účinky: 6.5.2024
kupní cena: 2 210 000 Kč
pozemky: 899 m²
zastavěná plocha: 163 m²
podlahová plocha: 101 m² (163 × 0,62)
K1 - poloha trochu horší - 1,05
K2 - dům je větší, vybavení lepší, samostatně stojící dům - 0,90
K3 - technický stav srovnatelný - 1,00
K4 - pozemkové zázemí srovnatelně využitelné - 1,00
K5 - příslušenství - menšího rozsahu, prodej v 01/2024 (bez úpravy) - 1,05
celková korekce - 0,99
jednotková cena - 21 881 Kč/m²
jednotková cena upravená korekcí - 21 662 Kč/m²

č.	cena zaplacená	cena po objektivizaci
1	38 554 Kč/m ²	33 156 Kč/m ²
2	17 886 Kč/m ²	16 992 Kč/m ²
3	54 545 Kč/m ²	54 000 Kč/m ²
4	36 957 Kč/m ²	31 783 Kč/m ²
5	21 881 Kč/m ²	21 662 Kč/m ²
průměrná hodnota		31 519 Kč/m ²
medián		31 783 Kč/m ²

Jednotkovou cenu volím v úrovni průměrné hodnoty, tj. ve výši 31 520 Kč/m² podlahové plochy.

Určení obvyklé ceny:

$$70,92 \text{ m}^2 \times 31\,520 \text{ Kč/m}^2 = 2\,235\,398 \text{ Kč}$$

Obvyklá cena v objektivní zaokrouhlené výši = 2 235 000 Kč

Na základě provedené analýzy a podkladů, které jsem měla k dispozici, obvyklou cenu pozemku parc. č. st. 25/2, jehož součástí je stavba č.p. 17 v části obce Podhradí, se způsobem využití rodinný dům, pozemku parc. č. 56/3, pozemku parc. č. 60/4 a pozemku parc. č. 62/2, se součástími a příslušenstvím, v katastrálním území Podhradí v Železných horách, obec Třemošnice, ke dni místního šetření, t.j. ke dni 23.7.2024, určuji ve výši **2 235 000 Kč**.

Obvyklá cena: 2 235 000 Kč

Cena slovy: dvamilionydvěstětřicetpěttisíkorunčeských

B) LV č. 13

Trh se stavbami bez č.p./č.e., užívanými k jinému účelu než k bydlení, je sice také ustálený, ale není tak častý, proto je pro výběr vzorků zvoleno delší časové období než doporučených 12 měsíců (všechny vrstvy cenových údajů, tj. rok 2014 - 2024).

Při návrhu obvyklé ceny vycházím z uskutečněných prodejů pozemků se stavbou, užívanou k jinému účelu než k bydlení, v okolí předmětu ocenění do 5 km v letech 2014-2024.

Při analýze získaných dat jsou realizované ceny porovnatelných nemovitých věcí upraveny hodnotami korekcí zvolených cenotvorných faktorů. Dále je určena základní jednotka včetně faktorů (parametrů).

Základní jednotkou pro porovnání pozemků s těmito stavbami byla zvolena zastavěná plocha stavby (všechny stavby jsou přízemní), celková výměra pozemků a parametry s významným podílem na kupní ceně:

- K1 - Koeficient úpravy na polohu
- K2 - Koeficient úpravy na velikost a vybavení
- K3 - Koeficient úpravy na celkový stav
- K4 - Koeficient úpravy na pozemky
- K5 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (příslušenství, další vlastnosti, aktuálnost ceny apod.)

Hodnocení je následně prováděno ve vztahu k oceňované nemovité věci, kdy oceňovaná nemovitá věc má hodnotu parametrů jedna.

Porovnání

Oceňované nemovité věci:

pozemek: 248 m²

zastavěná plocha: 107 m²

poměr zastavěná plocha / výměra pozemku: 43,15 %

Vzorek č. 1

pozemek parc. č. st. 39/4 v k.ú. Třemošnice nad Doubravou, stavba bez č.p./č.e., se způsobem využití jiná stavba - zděná stavba, přízemní, se sedlovou střechou, užívaná pro skladování či parkování, v průměrném stavebně technickém stavu (obec Třemošnice)

vkладové řízení sp.zn. V-8087/2020-603, právní účinky: 11.11.2020

kupní cena: 400 000 Kč

pozemek: 688 m²

zastavěná plocha: 227 m²

K1 - lepší poloha - 0,95

K2 - standardní vybavení, poměr zastavěná plocha / výměra pozemků: 32,99 % - 0,95

K3 - technický stav srovnatelný - 1,00

K4 - pozemkové zázemí větší - 0,95

K5 - prodej v 11/2020 (nárůst o 70 %) - 1,70

celková korekce - 1,46

jednotková cena - 1 762 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 2 573 Kč/m²

Vzorek č. 2

pozemek parc. č. st. 63 v k.ú. Třemošnice nad Doubravou, stavba bez č.p./č.e., se způsobem využití jiná stavba - zděná stavba, přízemní, se sedlovou střechou, užívaná pro skladování, v průměrném stavebně technickém stavu,

pozemek parc. č. 24/1 v k.ú. Třemošnice nad Doubravou (obec Třemošnice)

vkладové řízení sp.zn. V-10669/2016-603, právní účinky: 16.11.2016

kupní cena: 300 000 Kč

pozemky: 352 m²

zastavěná plocha: 114 m²

K1 - lepší poloha - 0,95

K2 - standardní vybavení, poměr zastavěná plocha / výměra pozemků: 32,39 % - 0,95

K3 - technický stav srovnatelný - 1,00

K4 - pozemkové zázemí větší - 0,97

K5 - prodej v 11/2016 (nárůst o 88 %) - 1,88

celková korekce - 1,65

jednotková cena - 2 632 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 4 948 Kč/m²

Vzorek č. 3

pozemek parc. č. st. 856 v k.ú. Třemošnice nad Doubravou, stavba č.p. 444 v části obce Třemošnice, se způsobem využití jiná stavba - zděná stavba, přízemní, s valbovou střechou, užívaná původně pro skladování, nyní slouží jako restaurace, v průměrném stavebně technickém stavu, pozemek parc. č. 49/13 v k.ú. Třemošnice nad Doubravou (obec Třemošnice)

vkладové řízení sp.zn. V-4443/2015-603, právní účinky: 12.5.2015

kupní cena: 800 000 Kč

pozemky: 426 m²

zastavěná plocha: 77 m²

K1 - lepší poloha - 0,95

K2 - lepší vybavení (napojení i na vodovod a kanalizaci), poměr zastavěná plocha / výměra pozemků: 18,08 % - 0,60

K3 - technický stav lepší - 0,90

K4 - pozemkové zázemí větší - 0,96

K5 - prodej v 05/2015 (nárůst o 90 %) - 1,90

celková korekce - 0,94

jednotková cena - 10 390 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 9 767 Kč/m²

Vzorek č. 4

pozemek parc. č. st. 62 v k.ú. Spačice, stavba č.p. 46 v části obce Spačice, se způsobem využití garáž - zděná stavba, přízemní, se sedlovou střechou, užívaná pro skladování, v průměrném stavebně technickém stavu, pozemek parc. č. 47/26 v k.ú. Spačice (obec Běstvina)

vkладové řízení sp.zn. V-10969/2015-603, právní účinky: 25.11.2015

kupní cena: 420 000 Kč

pozemky: 267 m²

zastavěná plocha: 109 m²

K1 - srovnatelná poloha - 1,00

K2 - standardní vybavení, poměr zastavěná plocha / výměra pozemků: 40,82 % - 1,00

K3 - technický stav srovnatelný - 1,00

K4 - pozemkové zázemí srovnatelné - 1,00

K5 - prodej v 11/2015 (nárůst o 90 %) - 1,90

celková korekce - 1,90

jednotková cena - 3 853 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 7 321 Kč/m²

Vzorek č. 5

pozemek parc. č. st. 7/1 v k.ú. Starý Dvůr, stavba bez č.p./č.e., se způsobem využití zemědělská stavba - zděná stavba, přízemní, se sedlovou střechou, užívaná pro skladování zemědělských produktů, v průměrném stavebně technickém stavu, pozemek parc. č. 326 v k.ú. Starý Dvůr (obec Třemošnice)

vkладové řízení sp.zn. V-5679/2019-603, právní účinky: 12.7.2019

kupní cena: 575 000 Kč

pozemky: 1 257 m²

zastavěná plocha: 179 m²

K1 - lepší poloha - 0,99
 K2 - standardní vybavení, poměr zastavěná plocha / výměra pozemků: 14,24 % - 0,85
 K3 - technický stav srovnatelný - 1,00
 K4 - pozemkové zázemí větší - 0,85
 K5 - prodej v 07/2019 (nárůst o 82 %) - 1,82
 celková korekce - 1,30
 jednotková cena - 3 212 Kč/m²
 jednotková cena upravená korekcí - 4 177 Kč/m²

č.	cena zaplacená	cena po objektivizaci
1	1 762 Kč/m ²	2 573 Kč/m ²
2	2 632 Kč/m ²	4 948 Kč/m ²
3	10 390 Kč/m ²	9 767 Kč/m ²
4	3 853 Kč/m ²	7 321 Kč/m ²
5	3 212 Kč/m ²	4 177 Kč/m ²

průměrná hodnota 5 757 Kč/m²
 medián 4 948 Kč/m²

Komentář:

Jedná se o srovnatelné nemovité věci.

Výslednou jednotkovou cenu volím ve výši průměrné hodnoty upravených jednotkových cen, tj. ve výši 5 757 Kč/m².

$$107 \text{ m}^2 \times 5 757 \text{ Kč/m}^2 = 615 999 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

Spoluvlastnický podíl:	×	1 / 2
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	308 000 Kč

Obvyklá cena v objektivní zaokrouhlené výši = 308 000 Kč

Na základě provedené analýzy a podkladů, které jsem měla k dispozici, obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši ideální jedné poloviny pozemku parc. č. st. 25/1, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., se způsobem využití jiná stavba, se součástími a příslušenstvím, v katastrálním území Podhradí v Železných horách, obec Třemošnice, ke dni místního šetření, t.j. ke dni 23.7.2024, určuji ve výši 308 000 Kč.

Obvyklá cena: 308 000 Kč

Cena slovy: třistaosm tisícorunčeských

Celková obvyklá cena: 2 543 000 Kč

Cena slovy: dvě miliony pět set čtyřicet tři tisíc korunčeských

III.

Práva a závady s nemovitými věcmi spojené:

Vlastnická práva nejsou k datu ocenění omezena právem odpovídajícím věcnému břemenu.

Vlastnická práva povinného jsou k datu ocenění omezena zástavním právem smluvním, zákazem zcizení a zatížení a zahájeními exekuce.

Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou:

Těmito závadami jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájemní, pachtovní, předkupní práva nebo výměnky, které пониžují obvyklou cenu nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem, nájemním, pachtovním, předkupním právem nebo výměnkem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly.

Není mi známo, že by na vlastnických právech povinného vázla nájemní či pachtovní práva, předkupní práva či výměnky.

Zástavní právo smluvní, zřízené Českou spořitelnou, a.s., cenu obvyklou nesnižuje.

Závady s nemovitými věcmi spojené nebyly shledány.

5. Odůvodnění

5.1. Interpretace výsledků

V první části vlastního ocenění byla určena cena administrativní, tj. cena byla zjištěna podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb. (oceňovací vyhlášky). Pozemky byly oceněny podle ustanovení § 4 oceňovací vyhlášky (stavební pozemky), podle ustanovení § 9 oceňovací vyhlášky (pozemky určené k zastavění a pozemky jiné), rodinný dům byl oceněn porovnávacím způsobem podle ustanovení § 35 oceňovací vyhlášky, stavba na pozemku parc. č. st. 25/1 v k.ú. Podhradí v Železných horách byla oceněna podle ustanovení § 12 oceňovací vyhlášky jako budova, uhelna byla oceněna podle ustanovení § 16 oceňovací vyhlášky jako vedlejší stavba, plotová vrátka podle ustanovení § 18 oceňovací vyhlášky (venkovní úpravy) a trvalé porosty byly oceněny podle ustanovením § 40 - § 47 oceňovací vyhlášky.

V druhé části vlastního ocenění byla určena cena obvyklá. Pro určení obvyklé ceny předmětných pozemků jsem vyšla z uskutečněných prodejů pozemků s rodinnými domy v okolí předmětu ocenění do 5 km v období 06/2023 - 06/2024 a z uskutečněných prodejů pozemků se stavbou, užívanou k jinému účelu než k bydlení, v okolí předmětu ocenění do 5 km v letech 2014 - 2024. Vzorků pro ocenění pozemků s rodinnými domy je dostatečné množství, vzorků pozemků se stavbou, užívanou k jinému účelu než k bydlení, není dostatečné množství, proto bylo zvoleno delší časové období než doporučených 12 měsíců. Trh s pozemky je na Chrudimsku ustálený.

Obvyklá cena byla v souladu s ust. § 1a oceňovací vyhlášky určena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání nebyly zahrnuty ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění byl proveden minimálně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, byla provedena srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, byla určena základní jednotka pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění, sjednané ceny byly v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných upraveny jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí byla řádně odůvodněna, odlehlé údaje byly vyloučeny. Výsledná obvyklá cena vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Údaje o porovnávaných nemovitých věcech byly čerpány z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z Registru územní identifikace adres a nemovitostí, který je dostupný na www.vdp.cuzk.cz, a ze street view na www.mapy.cz.

Při porovnávání bylo u porovnávaných nemovitých věcí uvažováno s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory byly zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu byla stanovena hodnota oceňovaných nemovitých věcí.

Při návrhu obvyklé ceny jsem přihlížela i k inflaci, kdy využívám u pozemků s rodinným domem tzv. ČSOB Index bydlení.

ČSOB Index bydlení (původně HB Index) sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, člena skupiny ČSOB. Samotný ČSOB Index bydlení je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. ČSOB Index bydlení společně s odborným komentářem zveřejňuje ČSOB a.s. každé čtvrtletí na svých webových stránkách (<https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>), dříve byly tyto informace dostupné na www.hypotecnibanka.cz.

Ze zprávy, zveřejněné dne 21.5.2024: Poptávka domácností po rodinných domech je značná, meziroční nárůst objemu prodeje dosahuje přes 30 procent. Oproti období let 2018 – 2022 se ale stále prodává méně domů, takže trh má pořád kam růst. Evidentní je i nezáměr kupujících o energeticky náročné domy. „Jednoznačně se projevuje dopad růstu cen energií, kdy se kupující víc než kdy dřív dívají na technický stav nemovitostí. Vybírají takové, které splňují standardy moderního bydlení z pohledu energetické, a tím pádem i ekonomické náročnosti. Udržitelnost podporujeme i my a klientům nabízíme širokou nabídku produktů na financování úsporného bydlení, ať už jde o hypotéky, půjčky nebo nezajištěné úvěry,” shrnuje Martin Vašek, generální ředitel a předseda představenstva ČSOB Hypoteční banky. Nejvíce se na začátku roku stavěly rodinné domy ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Zřetelný je také pozitivní dopad stabilizace cen stavebních materiálů na náklady na výstavbu vlastního bydlení.

Vývoj cen rodinných domů

čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q1/2023	-0,1	207,6	+1,1 %
Q2/2023	-0,6	206,4	
Q3/2023	+0,3	207,0	
Q4/2023	+0,3	207,6	
Q1/2024	+1,1	209,9	

U pozemků se stavbou, užívanou k jinému účelu než k bydlení, bylo uvažováno s nárůstem ceny podle údajů převzatých z Českého statistického úřadu. Nárůst cen staveb užívaných k jinému účelu než k bydlení (sklady, garáže) byl 25,3 % v roce 2023, 27,7 % v roce 2022, 17,2 % v roce 2021, 9,6 % v roce 2020, 5,4 % v roce 2019 a 2018, 2,4 % v roce 2017 a 2,4 % v roce 2016.

S ohledem na uvedené skutečnosti byla navržena obvyklá cena. Výsledná jednotková cena byla zvolena v úrovni průměrné hodnoty upravených cen porovnávaných vzorků.

Vstupní data jsem si opatřila sama, mám za to, že data jsou věrohodná a jejich pravdivost lze ověřit. Tato data byla podrobena analýze. Pro určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl výběr příslušného segmentu trhu proveden s dostatečnou určitostí. Oslovení realitních kanceláří, výběr dat zjištěných cenových údajů, včetně seřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody byly provedeny transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu.

Při vypracování znaleckého posudku jsem dodržela jednotlivá ustanovení zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, i další právní předpisy, znalecký posudek byl vypracován podle mého nejlepšího vědomí a svědomí, nezávisle a nestranně, za plného využití všech mých znalostí, zachovám mlčenlivost o skutečnostech, o nichž jsem se při výkonu znalecké činnosti dozvěděla.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s ustanovením § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, jsem provedla kontrolu svého postupu.

Při zpracování znaleckého posudku jsem vybrala zdroj dat, sebrala a vytvořila data, zpracovala data, provedla analýzu dat a zformulovala její výsledky, interpretovala výsledky analýzy dat, svůj postup jsem zkontrolovala a následně jsem zformulovala závěr.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Odbornou otázkou bylo vypracovat písemný znalecký posudek do 90 dnů po obdržení usnesení, ve kterém bude stanovena odděleně cena

1) obvyklá následujících nemovitých věcí a jejich příslušenství, zvlášť určená pro:

1. pozemek p. č. st. 25/2, jehož součástí je stavba pro bydlení, v části obce Podhradí, č.p. 17,

pozemek p. č. 56/3 -zahrada,

pozemek p. č. 60/4 -zahrada,

pozemek p. č. 62/2 -zahrada,

zaps. na listu vlastnictví č. 442, který vede Katastrální úřad pro Pardubický kraj, KP Chrudim,

pro obec Třemošnice, katastrální území Podhradí v Železných horách,

2. spoluvlastnický podíl ve výši ideální jedné poloviny (1/2):

pozemku p. č. st. 25/1, jehož součástí je jiná stavba bez č.p. /č.e.,

zaps. na listu vlastnictví č. 13, který vede Katastrální úřad pro Pardubický kraj, KP Chrudim,

pro obec Třemošnice, katastrální území Podhradí v Železných horách,

2) jednotlivá práva s těmito nemovitými věcmi spojená

3) jednotlivé závady s těmito nemovitými věcmi spojené v členění:

a) zástavní práva

b) věcná práva

c) práva nájmu, pachtu a výměnku

4) stanovena výsledná obvyklá (tržní) cena těchto nemovitých věcí, do které bude promítnuta cena zjištěných práv a závad s nemovitými věcmi spojených, které jejich prodejem v dražbě nezaniknou (které nejsou neobvyklé nebo je nepřiměřeně nezatěžují).

6.2. Odpověď

ad 1)

• obvyklou cenu následujících nemovitých věcí a jejich příslušenství:

1. pozemek p. č. st. 25/2, jehož součástí je stavba pro bydlení, v části obce Podhradí, č.p. 17,

pozemek p. č. 56/3 -zahrada,

pozemek p. č. 60/4 -zahrada,

pozemek p. č. 62/2 -zahrada,

zaps. na listu vlastnictví č. 442, který vede Katastrální úřad pro Pardubický kraj, KP Chrudim,

pro obec Třemošnice, katastrální území Podhradí v Železných horách,

určuji ve výši **2 235 000 Kč**.

2. spoluvlastnický podíl ve výši ideální jedné poloviny (1/2):

pozemku p. č. st. 25/1, jehož součástí je jiná stavba bez č.p. /č.e.,

zaps. na listu vlastnictví č. 13, který vede Katastrální úřad pro Pardubický kraj, KP Chrudim,

pro obec Třemošnice, katastrální území Podhradí v Železných horách,

určuji ve výši **308 000 Kč**.

ad 2)

jednotlivá práva s těmito nemovitými věcmi spojená oceňuji částkou 0 Kč.

ad 3)

jednotlivé závady s těmito nemovitými věcmi spojené v členění:

a) zástavní práva oceňuji částkou 0 Kč

b) věcná práva oceňuji částkou 0 Kč

c) práva nájmu, pachtu a výměnku oceňuji částkou 0 Kč

ad 4)

Výslednou obvyklou cenu těchto nemovitých věcí, do které je promítnuta cena zjištěných práv a závad s nemovitými věcmi spojených, které jejich prodejem v dražbě nezaniknou, k datu 23.7.2024, určuji ve výši **2 543 000 Kč**.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Původ vzorků byl získán z relevantních a důvěryhodných zdrojů.

Předpokládám, že ceny pozemků s rodinnými domy na Chrudimsku se vyvíjely stejně jako ceny pozemků s rodinnými domy v celé republice, proto lze pro úpravu ceny z časového hlediska využít ČSOB Index bydlení.

Mnou určená obvyklá cena odpovídá aktuálním nabídkovým cenám obdobných rodinných domů s pozemky v okolí předmětu ocenění (2,2 - 2,5 mil. Kč) i aktuálním nabídkovým cenám obdobných staveb, užívaných k jinému účelu než k bydlení, s pozemky v okolí předmětu ocenění (500 - 800 tis. Kč) - viz www.sreality.cz, www.ceskereality.cz, www.reality.idnes.cz a další.

Skutečnosti snižující přesnost závěru znaleckého posudku nebyly zjištěny ani stanoveny.

Ing. Kateřina Skladanová

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna je účtována smluvně.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem: 3860/2024 a číslem evidence posudků: 055446/2024.

V Srchu dne 5.8.2024



Ukládáno!