

ODBORNÝ POSUDEK

č. 2308/122/13 dodatek č. I

o ceně nemovitosti stavby rodinného domu č.p. 27 na p.č.st. 58, nemovitosti p.č.st. 58, nemovitosti p.p.č. 104/11, včetně všech součástí a příslušenství, vše umístěné v katastrálním území Hemže, obec Choceň okres Ústí nad Orlicí, zapsané na LV č. 20, dále o ceně nemovitosti p.p.č. 102/2, včetně všech součástí a příslušenství, vše umístěné v katastrálním území Hemže, obec Choceň okres Ústí nad Orlicí, zapsané na LV č. 41

Objednatel odborného posudku:

JUDr. Taťána Macková, soudní exekutorka
Exekutorského úřadu Ústí nad Orlicí
J.M. Marků 92
563 01 Lanškroun
Sp. Zn. 047 EX 173/13

Účel odborného posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., číslo 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 23.9.2013, posudek vypracoval :

Ing. Rudolf Junger
Terezy Novákové 1304
570 01 Litomyšl
telefon: 461 612 788, 461 612 789
e-mail: Junger@lit.cz

Odborný posudek obsahuje 31 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh, celkem 35 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Litomyšli dne 24.10.2013

A. Nález

1. Úkol znalce

Stanovit cenu nemovitosti stavby rodinného domu č.p. 27 na p.č.st. 58, nemovitosti p.č.st. 58, nemovitosti p.p.č. 104/11, včetně všech součástí a příslušenství, vše umístěné v katastrálním území Hemže, obec Choceň okres Ústí nad Orlicí, zapsané na LV č. 20. Dále stanovit cenu nemovitosti p.p.č. 102/2, včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v katastrálním území Hemže, obec Choceň okres Ústí nad Orlicí, zapsané na LV č. 41.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Hemže 27
565 01 Choceň
Kraj: Pardubický
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Choceň
Katastrální území: Hemže
Počet obyvatel: 8 836

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \cdot 0,007414 = 93,0961 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): $93,10 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.9.2013 za přítomnosti manželky povinného paní Evy Langerové.

4. Podklady pro vypracování posudku

4.1. Výpis z katastru nemovitostí střediska Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj,

Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí

list vlastnictví č. 20

okres: Ústí nad Orlicí

obec : Choceň

katastrální území: Hemže

Pozemky

<u>Parcela číslo</u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Výměra m²</u>
st. 58	zastavěná plocha a nádvoří	111
104/11	zahrada	1225

4.2. Výpis z katastru nemovitostí střediska Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj,
Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí
list vlastnictví č. 41
okres: Ústí nad Orlicí
obec : Choceň
katastrální území: Hemže

Pozemky

Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²
102/2	trvalý travní porost	141

4.3. Kopie katastrální mapy

4.4. Letecký snímek

4.5. Usnesení č.j. 15 E 2233/2011-102 ze dne 17.10.2012

4.6. Usnesení sp. zn. 047 EX 173/13-13 ze dne 30.7.2013

4.7. Rozhodnutí č.j.Výst. 564/73/327/1/J/H ze dne 13.2.1973 o přípustnosti
stavby rodinného domu včetně garáže

4.8. Přidělení čísla popisného 27 ze dne 22.12.1975.

4.9. Žádost o kolaudaci rodinného domu ze dne 30.11.1975

4.10. Protokol z provedení kolaudace stavby rodinného domu ze dne 18.12.1975.

4.11. Rozhodnutí o povolení k trvalému užívání stavby rodinného domu
č.j.Výst. 5166/75-327/Kř. ze dne 31.12.1975

4.12. Kolaudační rozhodnutí, kterým se povoluje užívání kamenické dílny,
přistavěné k rodinnému domu č.p. 27 ze dne 17.11.1994

4.13. Kopie projektové dokumentace přístavby kamenické dílny

4.14. Fotografie pořízené při místním šetření

4.15. Mapy stažené z internetových stránek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: LV č. 20 Rudolf Langer, Hemže 27, 565 01 Choceň, vlastnictví: výhradní
Vlastníci pozemku: LV č. 20 Rudolf Langer, Hemže 27, 565 01 Choceň, vlastnictví: výhradní
LV č. 41 Rudolf Langer, Hemže 27, 565 01 Choceň, vlastnictví: SJM
LV č. 41 Eva Langerová, Hemže 27, 565 01 Choceň, vlastnictví: SJM

6. Dokumentace a skutečnost

6.1. Projektová dokumentace rodinného nebyla znalci předložena

6.2. Kopie projektové dokumentace přístavby kamenické dílny

7. Celkový popis nemovitosti

Město Choceň má 8836 obyvatel. V Chocni se nachází městský úřad, bankovní úřady, pošta, policie, mateřské školy, základní školy, střední školy, ordinace praktických lékařů, divadlo, kino, plovárna, krytý plavecký bazén, zimní stadion, hotely, restaurační zařízení a rozsáhlá síť obchodů i služeb. V Chocni je vlakové i autobusové nádraží. Město Choceň leží na řece Tichá Orlice. Kouzelná příroda spolu s řekou a skalisky osloví každého příchozího. Chocní prochází důležitá železniční dráha ve směru Praha - Česká Třebová - Brno.

Rodinný dům č.p. 27 je postavený jako samostatně stojící na vlastní p.č.st. 58, ve funkčním celku se zahradou p.p.č. 104/11 v katastrálním území Hemže, obec Choceň, okres Ústí nad Orlicí. Stavba rodinného domu byla zkolaudovaná již v roce 1975, ale do dnešního dne nebyla stavba do katastru nemovitostí zapsaná. K rodinnému byla přistavěna kamenická dílna, která byla zkolaudovaná v roce 1994, ale není rovněž zapsaná v katastru nemovitostí. Nově postavená zděná dílna na p.p.č. 104/11 z roku 2001 není rovněž zapsaná v katastru nemovitostí. Rodinný dům je umístěný v odloučené části města Choceň, nazývané Hemže na vlastním stavebním pozemku p.č.st. 58. Pozemek p.č. 102/2 se nenachází podél přístupové, zpevněné komunikace, která odbočuje ze státní silnice.

Město Choceň má schválený územní plán a pozemky p.č.st. 58, p.p.č. 104/11 a p.p.č. 102/2 jsou v tomto územním plánu vedené v ploše pro bydlení. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektroinstalace, vody, kanalizace a zemního plynu. Do domu č.p. 27 je zavedena veřejná elektroinstalace a zemní plyn. Voda je čerpaná z vlastní kopané studny. Kanalizace je svedena do vlastní jímky na vyvážení. Nemovitost je přístupná po zpevněné komunikaci. K nemovitosti se neváže žádné věcné břemeno. K nemovitosti se váží Zástavní práva a nařízení exekuce, uvedené na LV č. 20 a LV č. 41. Rodinný dům č.p. 27 byl dokončen a kolaudován v roce 1975. V domě se nachází jedna bytová jednotka 5 + 1. Koupelna a WC jsou umístěné jak v přízemí, tak v patře. Rodinný dům je zděná stavba s podsklepením, dvěma nadzemními podlažními a valbovou střechou. U domu je postavena zděná garáž se skladem a přístřeškem, která rovněž není zapsaná v katastru nemovitostí.

8. Obsah posudku

LV č. 20 - Rodinný dům č.p. 27 s p.č.st. 58 a p.p.č. 104/11

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Rodinný dům č.p. 27 na p.č.st. 58
- 1.1.2. Zděná dílna na zahradě p.p.č. 104/11
- 1.1.3. Zděná garáž se skladem na p.p.č. 104/11

1.2. Příslušenství

- 1.2.1. Skleník
- 1.2.2. Zděná dílna přistavěná k domu na p.p.č. 104/11
- 1.2.3. Přístřešek za garáží na p.p.č. 104/11
- 1.2.4. Kopaná studna

2. Ocenění pozemků

2.1. P.č.st. 58

2.2. P.p.č. 104/11

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty na p.p.č. 104/11

LV č. 41 - p.p.č. 102/2

1. Ocenění pozemků

1.1. P.p.č. 102/2

B. Odborný posudek

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb.

LV č. 20 - Rodinný dům č.p. 27 s p.č.st. 58 a p.p.č. 104/11

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 27 na p.č.st. 58

Popis

Rodinný dům č.p. 27 je zděná stavba s podsklepením, dvěma nadzemními podlažími a stanovou střechou. Podkroví není v půdním prostoru zřízeno. Stavba je postavena na vlastní p.č.st. 58, v jednotném funkčním celku se zahradou p.p.č. 104/11. Stavba rodinného domu není zapsaná v katastru nemovitostí na LV. Rodinný dům byl dokončen a kolaudován v roce 1975 a v tomto roce mu bylo i přidělené číslo popisné. V roce 2001 byla do kuchyně pořízena nová kuchyňská linka, myčka nádobí a kombinovaný elektrický sporák s plynovou varnou deskou. Přístup ke stavbě rodinného domu a garáži je zřízen po zpevněné komunikaci. Rodinný dům je využíván pro rodinné bydlení. V domě je umístěna jedna bytová jednotka 5 + 1. Jedná se o standardně vybavený dům - 2x koupelna s vanou, 2x samostatné splachovací WC, vytápění ústřední s kotlem na zemní plyn i na tuhá paliva. Na zahradě u domu se nachází venkovní nadzemní bazén a skleník.

Na zahradě u domu se nachází skleník, který je oceněný samostatně. Na zahradě se nachází nadzemní bazén, který je větší movitou, není spojen se zemí základem a lze ho demontovat, proto se neoceňuje. Zahrada u domu je oplocena a osázena porosty. Příslušenství k domu tvoří přípojky elektroinstalace, vody, plynu, kanalizace, jímka na vyvážení, oplocení a zpevněné plochy. Příslušenství k domu tvoří zděná garáž se skladem, zděná kamenická dílna, dřevěný přístřešek a dílna na zahradě, které mají zastavěnou plochu větší než 25 m², proto jsou oceněny samostatně.

1.PP: teracové schodiště, chodba, kotelná se skladem paliva.

1.NP: vstupní veranda, chodba se schodištěm do druhého nadzemního podlaží,
WC, kuchyň, spíž, obývací pokoj, ložnice, koupelna

2.NP: chodba, terasa nad verandou, WC, pracovna, dva dětské pokoje, koupelna,
schodiště do půdního prostoru

Oceňovaný rodinný dům má obestavěný prostor do 1100 m³, proto je jeho cena stanovena porovnávací metodou dle § 26a. Cena dokončeného rodinného domu o obestavěném prostoru do 1100 m³ se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 20a a upravenou podle odstavce 2. V této ceně rodinného domu je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, uvedené v příloze č. 6. Základní indexovaná cena se násobí indexem cenového porovnání. Index cenového porovnání se získá vynásobením indexu trhu s indexem polohy a indexem konstrukce. Cena rodinného domu, zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu venkovních úprav, tvořících jeho příslušenství a popřípadě vedlejších staveb, tvořících jeho příslušenství pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m². Pokud je součet výměr zastavěných ploch vedlejších staveb tvořících příslušenství k rodinnému domu větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části druhé. Pozemky a trvalé porosty se ocení samostatně podle části třetí.

Technické provedení:

Základy jsou betonové, prokládané kamenem s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné z cihelných bloků a plynosilikátových tvárnic na tl. 40 cm. Stropy jsou provedeny hurdiskové s rovným podhledem. Krov je proveden dřevěný, stanový. Krytinu tvoří eternitové šablony. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou provedeny vápenné, štukové. Fasáda je břizolitová. Vnitřní, keramické obklady jsou provedeny v prostoru koupelny, WC a v části kuchyně u kuchyňské linky se sporákem. Schody do suterénu a do druhého nadzemního podlaží jsou zřízeny teracové. Do půdního prostoru je zřízeno ocelové schodiště s dřevěnými stupnicemi. Dveře jsou v domě osazeny hladké plné a prosklené. Okna jsou zde osazena dřevěná, zdvojená. Podlahy v obytných místnostech jsou pokryté parketami, koberci a PVC.

V ostatních místnostech je keramická dlažba, nebo PVC. Vytápění domu je zřízeno ústřední s kotlem na tuhá paliva i s kotlem na zemní plyn. Kotle jsou umístěné v suterénu. Radiátory jsou zde osazeny deskové. TUV ohřívá elektrický bojler, umístěný v koupelně. Rozvod vody je proveden studené i teplé. Bleskosvod není na střeše instalován. Do domu je zavedený zemní plyn. Kanalizace je z kuchyně, koupelny a WC svedena do jímky na vyvážení. V kuchyni je umístěna novější kuchyňská linka a elektrický sporák. Elektroinstalace je do domu zavedena světelná i motorová.

V koupelnách se nachází vany a umyvadla. Na oknech jsou instalovány venkovní žaluzie.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	38 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 259,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	10,10 * 5,90	=	59,59 m ²
1.NP:	10,10 * 9,35 + 6,00 * 2,20	=	107,64 m ²
2.NP:	10,10 * 9,35	=	94,44 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	59,59 m ²	2,20 m
1.NP:	107,64 m ²	2,75 m
2.NP:	94,44 m ²	2,75 m
Obestavěný prostor		
Os:	(10,10 * 5,90) * (2,05 + 0,15)	= 131,10 m ³
Ov:	((10,10 * 9,35) * (0,10 + 2,50 + 0,25 + 2,50 + 0,25)) + ((6,00 * 2,20) * (0,10 + 2,50 + 0,25))	= 566,46 m ³
Oz:	(10,10 * 9,35 * 3,80) * 1/3	= 119,62 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 817,18 m³
Podlažnost:		
Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	107,64 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	261,67 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,43	
Výpočet indexu cenového porovnání		
Index vybavení		
Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm - tl. 40 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, vlastní studna na pozemku - Voda je z vlastní studny, kanalizace je svedena do jímky na vyvážení.	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2 - Vedlejší stavby mají zastavěnou plochu větší než 25 m2.	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - mírně snižující cenu - Koupelny a WC jsou z roku 1975 a již vyžadují modernizaci.	II	-0,05
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Stavba z roku 1975 již vyžaduje již provedení menších oprav.	III	0,85
Koeficient pro stáří 38 let: 0,80		
$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,80 = \mathbf{0,605}$		

Index polohy		
Název znaku	č.	P_i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti - samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha) - Odloučená část města, nazývaná Hemže.	I	-0,03
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,05
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení - V Chocni je základní škola i sportovní zařízení.	III	0,04
7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - omezená dostupnost zdravotnické péče - Nemocnice se v Chocni nenachází, jsou zde pouze ordinace praktických lékařů a poliklinika.	II	0,00
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III	0,00
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci - průměrná nezaměstnanost - Pardubický kraj: 6,60%. Okres Ústí nad Orlicí: 6,60%.	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - Nemovitost se nachází mimo zastavěnou část města, v odloučené části, nazývané Hemže. Do školy, k lékaři a do práce se tedy musí dojíždět.	I	-0,10
$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = \mathbf{0,980}$		
Index trhu s nemovitostmi		
Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka - Nabídka v dané lokalitě výrazně převyšuje poptávku. V Chocni se nabízí na prodej 12 rodinných domů.	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - Stavba rodinného domu není zapsaná v katastru nemovitostí.	I	-0,05
$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,850}$		
Celkový index I = I_V * I_P * I_T = 0,605 * 0,980 * 0,850 = 0,504		

Ocenění

Cena upravená CU = IPC * I = 3 259,- Kč/m³ * 0,504 = 1 642,54 Kč/m³

CP = CU * OP = 1 642,54 Kč/m³ * 817,18 m³ = 1 342 250,84 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 342 250,84 Kč

1.1.2. Zděná dílna na zahradě p.p.č. 104/11

Popis

Tato zděná dílna je postavena jako samostatně stojící na zahradě p.p.č. 104/11, severně od rodinného domu č.p. 27. Tato dílna byla postavená a zkolaudovaná v roce 1994. Jedná se o zděnou stavbu bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou mírného spádu.

Je využívána vlastníkem nemovitosti jako dílna a sklad. Stavba tvoří příslušenství k rodinnému domu č.p. 27.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3:	L. budovy pro průmysl a skladování
Budova tvoří příslušenství stavby:	Rodinný dům č.p. 27 na p.č.st. 58
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	14,60 * 8,60	=	125,56

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	125,56 m ²	3,05 m	382,96
Součet	125,56		382,96

Průměrná výška podlaží:	PVP = 382,96 / 125,56 = 3,05 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP = 125,56 / 1 = 125,56 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Ov	(14,60 * 8,60) * 3,05	=	382,96 m ³
Oz	(14,60 * 8,60) * 0,85/2	=	53,36 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)				
Název	Typ	Obestavěný prostor		
Ov	NP	382,96 m ³		
Oz	Z	53,36 m ³		
Obestavěný prostor - celkem:		436,32 m ³		
Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení				
(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)				
Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]	
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100	
2. Svislé konstrukce	železobetonová nosná konstrukce se zděným pláštěm	S	100	
3. Stropy	zateplený podhled	S	100	
4. Krov, střecha	nízká sedlová střecha	S	100	
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100	
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100	
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné	S	100	
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100	
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100	
10. Schody	chybí	C	100	
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100	
12. Vrata	plechová	S	100	
13. Okna	dř. zdvojená	S	100	
14. Povrchy podlah	betonová podlaha	S	100	
15. Vytápění	lokální, kamny na tuhá paliva	P	100	
16. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100	
17. Bleskosvod	chybí	C	100	
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	100	
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování od umyvadla	P	100	
20. Vnitřní plynovod		X	100	
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100	
22. Vybavení kuchyní		X	100	
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo	S	30	
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí WC	C	70	
24. Výtahy	chybí	C	100	
25. Ostatní	chybí	C	100	
26. Instalační pref. jádra		X	100	
Výpočet koeficientu K ₄				
Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S 8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S 21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S 11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S 6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S 2,20	100	1,00	2,20

6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	P	3,80	100	0,46	1,75
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	P	2,00	100	0,46	0,92
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	30	1,00	0,87
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	70	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,44
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8444
Ocenění					
Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:			=	2 786,-	
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):			*	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):			*	0,9726	
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):			*	0,9885	
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):			*	0,8444	
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):			*	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):			*	2,1130	
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,0690	
Základní cena upravená [Kč/m³]			=	4 797,15	
Plná cena: 436,32 m ³ * 4 797,15 Kč/m ³			=	2 093 092,49 Kč	
Výpočet opotřebení lineární metodou					
Stáří (S): 19 roků					
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků					
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků					
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 70 = 27,143 %			-	568 128,09 Kč	
Zděná dílna na zahradě p.p.č. 104/11 - zjištěná cena			=	1 524 964,40 Kč	

1.1.3. Zděná garáž se skladem na p.p.č. 104/11

Popis

Tato zděná garáž se skladem je postavena vedle domu, na zahradě p.p.č. 104/11. Tato garáž pro osobní automobil byla postavená a zkolaudovaná v roce 1975. Jedná se o zděnou stavbu bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou. Je využívána vlastníkem nemovitosti jako garáž a sklad. Stavba tvoří příslušenství k rodinnému domu č.p. 27.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 24 porovnávací metoda
Poloha objektu: Pardubický kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby: 38 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 18): 2 153,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: 14,10 * 3,40 = 47,94 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	47,94 m ²	3,45 m

Obestavěný prostor

Ov: (14,10 * 3,40) * (3,45 + 4,50)/2 = 190,56 m³
Obestavěný prostor - celkem: = **190,56 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Stavba již vyžaduje menší opravy.	III	0,85

Koeficient pro stáří 38 let: **0,80**

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,80 = \mathbf{0,680}$

Index polohy		
Název znaku	č.	P_i
1. Poloha v obci - mimo souvisle zastavěné území obce - Garáž se nachází v odloučené části obce, nazývané Hemže.	I	-0,10
2. Dopravní dostupnost - nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti nad 300 m	I	-0,03
3. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00
4. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
5. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00
$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,870}$		
Index trhu s nemovitostmi		
Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - Stavba garáže není zapsaná v katastru nemovitostí.	I	-0,05
$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,950}$		
Celkový index I = $I_V * I_P * I_T = 0,680 * 0,870 * 0,950 = \mathbf{0,562}$		
Ocenění		
Cena upravená CU = $IPC * I = 2\,153,- \text{ Kč/m}^3 * 0,562 = 1\,209,99 \text{ Kč/m}^3$		
CP = $CU * OP = 1\,209,99 \text{ Kč/m}^3 * 190,56 \text{ m}^3 = 230\,575,69 \text{ Kč}$		
Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	230 575,69 Kč
 1.2. Příslušenství		
1.2.1. Skleník		
Popis		
Na zahradě p.p.č. 104/11 je postavený ocelový skleník se zasklením.		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 10:	19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy	
Výměra:	6,00 * 2,40 = 14,40 m ² zastavěné plochy	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1271	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11):	14,40 m ² * 2 050,- Kč / m ²	=	29 520,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1650
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,0690
Plná cena		=	68 320,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 30 = 80,000 %	-	54 656,52 Kč
--	---	--------------

Skleník - zjištěná cena	=	13 664,13Kč
--------------------------------	---	--------------------

1.2.2. Zděná dílna přistavěná k domu na p.p.č. 104/11**Popis**

Tato zděná dílna je přistavěná k severní straně rodinného domu č.p. 27. Tato dílna byla postavená a zkolaudovaná v roce 1994. Jedná se o zděnou stavbu bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou. Je využívána vlastníkem nemovitosti jako kamenická dílna na výrobu náhrobků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	12,90 * 6,15	=	79,33

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	79,33 m ²	2,95 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Ov	(12,90 * 6,15) * (2,95 + 2,75)/2	=	226,10 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)				
Název	Typ	Obestavěný prostor		
Ov	NP	226,10 m ³		
Obestavěný prostor - celkem:		226,10 m ³		
Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení				
(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)				
Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]	
1. Základy	betonové	S	100	
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	100	
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100	
4. Krov	pultový	S	100	
5. Krytina	Onduline	S	100	
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100	
7. Úprava povrchů	omítky	S	100	
8. Schodiště		X	100	
9. Dveře	plechové	S	100	
10. Okna	dř. zdvojená	S	100	
11. Podlahy	betonová podlaha	S	100	
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100	
Výpočet koeficientu K ₄				
Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S 31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S 19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S 7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S 8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S 1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S 6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X 0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S 3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S 1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S 8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S 5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů				100,00
Koeficient vybavení K ₄ :				1,0000
Ocenění				
Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250,-	
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000	
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930	
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,0690	

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 796,77
Plná cena: 226,10 m ³ * 2 796,77 Kč/m ³	=	632 349,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 70 = 27,143 % - 171 638,68 Kč

Zděná dílna přistavěná k domu na p.p.č. 104/11 - zjištěná cena = **460 711,02 Kč**

1.2.3. Přístřešek za garáží na p.p.č. 104/11

Popis

Jedná se o dřevěný přístřešek, který vzadu navazuje na stavbu garáže se skladem. Tento přístřešek byl postavený v roce 1994.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	8,00 * 5,00	=	40,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	40,00 m ²	3,45 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Ov	(8,00 * 5,00) * (3,45 + 2,85)/2	=	126,00 m³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Ov	NP	126,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		126,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení					
(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)					
Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]		
1. Základy	betonové patky	S	100		
2. Obvodové stěny	dřevěné trámy	S	100		
3. Stropy		X	100		
4. Krov	dřevěný, pultový	S	100		
5. Krytina	vlnitý laminát	S	100		
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100		
7. Úprava povrchů	nátěr	S	100		
8. Schodiště		X	100		
9. Dveře		X	100		
10. Okna		X	100		
11. Podlahy		X	100		
12. Elektroinstalace		X	100		
Výpočet koeficientu K ₄					
Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl	
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000
Ocenění					
Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	750,-		
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000		
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000		
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930		
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,0690		
Základní cena upravená [Kč/m ³]		=	1 678,06		
Plná cena:	126,00 m ³ * 1 678,06 Kč/m ³	=	211 435,56 Kč		
Výpočet opotřebení lineární metodou					
Stáří (S): 19 roků					
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků					

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 30 = 63,333 \%$	-	133 908,48 Kč
Přístřešek za garáží na p.p.č. 104/11 - zjištěná cena	=	77 527,08 Kč

1.2.4. Kopaná studna

Popis

Jedná se o kopanou studnu z roku 1975.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 9	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	7,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 10:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	2,00 m * 3 810,- Kč/m	+	7 620,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):

Plná cena:	=	28 150,- Kč
-------------------	---	--------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 100 = 38,000 \%$	-	26 449,37 Kč
--	---	--------------

Kopaná studna - zjištěná cena	=	43 154,24 Kč
--------------------------------------	---	---------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. P.č.st. 58

Popis

Na p.č.st. 58 je postavena stavba rodinného domu č.p. 27 s jednou bytovou jednotkou. Pozemek je umístěn v katastrálním území Hemže, obec Choceň, okres Ústí nad Orlicí. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektroinstalace, vody, kanalizace i zemního plynu. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci. Je osazený v mírně svažitém terénu, v odloučené části města Choceň, která se nazývá Hemže. Město Choceň nemá cenovou mapu stavebních pozemků. Město má platný územní plán a v něm je pozemek vedený v ploše bydlení. Kp a Ki je použito stavby rodinného domu.

Ocenění

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených: -20 %

Úprava cen: -20 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.11. Možnost napojení na plynovod: 10 %

Úprava cen: 10 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: $-20\% + 10\% \cdot (100\% + -20\%)$ -12,00 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Pozemek se nachází v odloučené části města, nazývané Hemže, jedná se o nevýhodnou polohu, proto je zde uplatněna srážka dle přílohy č. 21.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 1,0690

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-------	---------------	-----------------------------------

§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří

§ 28 odst. 1 a 2	93,10	1,00	2,1460	1,0690	-12,00	187,95
------------------	-------	------	--------	--------	--------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 58	111,00	187,95	20 862,45
Stavební pozemek - celkem					20 862,45

P.č.st. 58 - zjištěná cena = **20 862,45 Kč**

2.2. P.p.č. 104/11

Popis

Pozemek p.č. 104/11 tvoří zahradu, užívanou v jednotném funkčním celku se stavebním pozemkem p.č.st. 58, ne kterém je postavena stavba rodinného domu č.p. 27 s jednou bytovou jednotkou. Pozemek je umístěný v katastrálním území Hemže, obec Choceň, okres Ústí nad Orlicí. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektroinstalace, vody, kanalizace i zemního plynu. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci. Je osazený v mírně svažitém terénu, v odloučené části města Choceň, která se nazývá Hemže. Město Choceň nemá cenovou mapu stavebních pozemků. Město má platný územní plán a v něm je pozemek vedený v ploše bydlení. Kp a Ki je použito stavby rodinného domu.

Ocenění

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených: -20 %

Úprava cen: -20 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.11. Možnost napojení na plynovod: 10 %

Úprava cen: 10 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: $-20\% + 10\% \cdot (100\% + -20\%)$ -12,00 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Pozemek se nachází v odloučené části města, nazývané Hemže, jedná se o nevýhodnou polohu, proto je zde uplatněna srážka dle přílohy č. 21.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 1,0690

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-------	---------------	-----------------------------------

§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku

§ 28 odstavec 5	93,10	0,40	2,1460	1,0690	-12,00	75,18
-----------------	-------	------	--------	--------	--------	-------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odstavec 5	zahrada	104/11	1 225,00	75,18	92 095,50
Stavební pozemek - celkem					92 095,50

P.p.č. 104/11 - zjištěná cena = **92 095,50 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty na p.p.č. 104/11

Popis

Na zahradě p.p.č. 104/11 se nachází okrasné keře a ovocné stromy.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	92 096,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 225
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	216
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	16 238,97
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 055,53

Porosty na p.p.č. 104/11 - zjištěná cena 1 055,53 Kč

LV č. 41 - p.p.č. 102/2

1. Ocenění pozemků

1.1. P.p.č. 102/2

Popis

Pozemek p.č. 102/2 tvoří společně s p.p.č. 104/11 zahradu, užívanou v jednotném funkčním celku se stavebním pozemkem p.č.st. 58, ne kterém je postavena stavba rodinného domu č.p. 27 s jednou bytovou jednotkou. V katastru nemovitostí je pozemek vedený v druhu trvalý travní porost. Pozemek je umístěný v katastrálním území Hemže, obec Choceň, okres Ústí nad Orlicí. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektroinstalace, vody, kanalizace i zemního plynu. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci. Je osazený v mírně svažitém terénu, v odloučené části města Choceň, která se nazývá Hemže. Město Choceň nemá cenovou mapu stavebních pozemků. Město má platný územní plán a v něm je pozemek vedený v ploše bydlení. Kp a Ki je použito stavby rodinného domu.

Ocenění

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	-20 %
Úprava cen:	-20 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:						
2.11. Možnost napojení na plynovod:					10 %	
Úprava cen:					10 %	
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.						
Úprava cen celkem:					-20% + 10% * (100 % + -20%) -12,00 %	
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:						
Pozemek se nachází v odloučené části města, nazývané Hemže, jedná se o nevýhodnou polohu, proto je zde uplatněna srážka dle přílohy č. 21.						
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)					1,0690	
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):					2,1460	
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků						
Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	93,10	0,40	2,1460	1,0690	-12,00	75,18
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 28 odstavec 5	zahrada	102/2	141,00	75,18	10 600,38	
Stavební pozemek - celkem					10 600,38	
P.p.č. 102/2 - zjištěná cena				=	<u>10 600,38 Kč</u>	

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

LV č. 20 - Rodinný dům č.p. 27 s p.č.st. 58 a p.p.č. 104/11

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 27 na p.č.st. 58	1 342 250,80 Kč
1.1.2. Zděná dílna na zahradě p.p.č. 104/11	1 524 964,40 Kč
1.1.3. Zděná garáž se skladem na p.p.č. 104/11	230 575,70 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Skleník	13 664,10 Kč
1.2.2. Zděná dílna přistavěná k domu na p.p.č. 104/11	460 711,- Kč
1.2.3. Přístřešek za garáží na p.p.č. 104/11	77 527,10 Kč
1.2.4. Kopaná studna	43 154,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem **3 692 847,30 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. P.č.st. 58	20 862,50 Kč
2.2. P.p.č. 104/11	92 095,50 Kč

2. Ocenění pozemků celkem **112 958,- Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty na p.p.č. 104/11	1 055,50 Kč
-------------------------------	-------------

3. Ocenění trvalých porostů celkem **1 055,50 Kč**

LV č. 20 - Rodinný dům č.p. 27 s p.č.st. 58 a p.p.č. 104/11 celkem **3 806 860,80 Kč**

LV č. 41 - p.p.č. 102/2

1. Ocenění pozemků

1.1. P.p.č. 102/2	10 600,40 Kč
-------------------	--------------

1. Ocenění pozemků celkem **10 600,40 Kč**

LV č. 41 - p.p.č. 102/2 celkem **10 600,40 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **3 817 461,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

3 817 460,- Kč

slovy: Třimilionyosmsetsedmnácttisícčtyřistašedesát Kč

V Litomyšli dne 24.10.2013

Ing. Junger Rudolf
Terezy Novákové 1304
570 01 Litomyšl

znalec v oboru
Stavebnictví odv. stavby obytné
Ekonomika odv. ceny a odhady nemovitostí

D. Stanovení ceny obvyklé

Obvyklou (tržní) cenou se 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout tržní hodnotu nemovitosti, resp. obecnou cenu, resp. obvyklou cenu, nelze tedy přesně stanovit.

Problematicku odhadu obvyklé (tržní) hodnoty nemovitosti je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitost lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitost vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. administrativní), odhadnuté tržní ceny, která je předpokládána prodávajícím. Na odhad tržní hodnoty (obecné, obvyklé ceny) má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovitosti, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

Předmětem tohoto ocenění je nemovitost rodinného domu č.p. 27, který je postavený jako samostatně stojící na vlastní p.č.st. 58, ve funkčním celku se zahradou p.p.č. 104/11 v katastrálním území Hemže, obec Choceň, okres Ústí nad Orlicí, vše zapsané na LV č. 20. Dále je předmětem ocenění p.p.č. 102/2 v katastrálním území Hemže, obec Choceň, okres Ústí nad Orlicí, zapsaná na LV č. 41. Stavba rodinného domu byla zkolaudovaná již v roce 1975, ale do dnešního dne nebyla stavba do katastru nemovitostí zapsaná. K rodinnému domu byla přistavěna kamenická dílna, která byla zkolaudovaná v roce 1994, ale není rovněž zapsaná v katastru nemovitostí. Nově postavená zděná dílna na p.p.č. 104/11 z roku 2001 není rovněž zapsaná v katastru nemovitostí. Rodinný dům je umístěn v odloučené části města Choceň, nazývané Hemže na vlastním stavebním pozemku p.č.st. 58. Pozemek p.p.č. 102/2 se nenachází podél přístupové, zpevněné komunikace, která odbočuje ze státní silnice.

Město Choceň má schválený územní plán a pozemky p.č.st. 58, p.p.č. 104/11 a p.p.č. 102/2 jsou v tomto územním plánu vedené v ploše pro bydlení. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektroinstalace, vody, kanalizace a zemního plynu. Do domu č.p. 27 je zavedena veřejná elektroinstalace a zemní plyn. Voda je čerpaná z vlastní kopané studny. Kanalizace je svedena do vlastní jímky na vyvážení. Nemovitost je přístupná po zpevněné komunikaci. K nemovitosti se neváže žádné věcné břemeno. K nemovitosti se váží Zástavní práva a nařízení exekuce, uvedené na LV č. 20 a LV č. 41. Rodinný dům č.p. 27 byl dokončen a kolaudován v roce 1975. V domě se nachází jedna bytová jednotka 5 + 1. Koupelna a WC jsou umístěné jak v přízemí, tak v patře. Rodinný dům je zděná stavba s podsklepením, dvěma nadzemními podlažními a valbovou střechou. U domu je postavena zděná garáž se skladem a přístřeškem, která rovněž není zapsaná v katastru nemovitostí.

Město Choceň má 8836 obyvatel. V Chocni se nachází městský úřad, bankovní úřady, pošta, policie, mateřské školy, základní školy, střední školy, ordinace praktických lékařů, divadlo, kino, plovárna, krytý plavecký bazén, zimní stadion, hotely, restaurační zařízení a rozsáhlá síť obchodů i služeb. V Chocni je vlakové i autobusové nádraží. Město Choceň leží na řece Tichá Orlice. Kouzelná příroda spolu s řekou a skalisky osloví každého příchozího. Chocní prochází důležitá železniční dráha ve směru Praha - Česká Třebová - Brno.

Dle § 120 občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Součásti stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny - viz technický popis stavby uvedený níže. Součásti stavby nejsou samostatnými věcmi, jejich cena je obsažena v ceně stavby.

Dle § 121 občanského zákoníku jsou příslušenstvím věci věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím jsou například venkovní úpravy a vedlejší stavby.

Obvyklá cena je stanovena k datu 23.9.2013. K nemovitosti se neváže žádná věcná břemena, ani nájemní právo. Stavba rodinného domu, ani stavby, tvořící jeho příslušenství, nejsou zapsané v katastru nemovitostí. Stavba rodinného domu nemá vyhotovený energetický průkaz.

Klady nemovitosti:

- v místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě
- přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci
- blízká dostupnost přírody
- u domu je postavena zděná garáž
- k domu náleží velká oplocená zahrada
- u domu je vlastní kopaná studna

Zápory nemovitosti:

- umístění v odloučené části města - Hemže
- stavby na pozemcích nejsou zapsané v katastru nemovitostí
- dům již vyžaduje menší opravy a modernizaci
- na zahradě okolo domu je postaveno hodně vedlejších staveb dílen
- k nemovitostem se váže zástavní právo a nařízení exekuce

Prodané a nabízené nemovitosti v dané lokalitě - ukázka cenové hladiny:

1 – Prodaný rodinný dům č.p. 132 je umístěn jako samostatně stojící, zděná stavba v zastavěné části obce Vendolí, za kostelem, při místní státní silnici, která prochází obcí ve směru na Hradec nad Svitavou a Svitavy. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a prodejna potravin. Obec Vendolí má

základní občanskou vybavenost. Je umístěná 3 km jihozápadně od Svitav, podél silnice na Hradec nad Svitavou a podél Vendolského potoka. V obci se nachází obecní úřad, dvě prodejny smíšeného zboží, dvě restaurace, sokolovna, klubové zařízení, mateřská škola, základní škola pro děti do páté třídy, soukromí řemeslníci, pošta a kostel. Spojení obce s okolím je zajištěno autobusovou dopravou směrem na Svitavy a na Litomyšl, v obci je pět autobusových zastávek a v dosahu jsou dvě železniční zastávky. Veškerá občanská vybavenost je v nedalekém městě Svitavy (3 km) a Poličce (15 km). V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektroinstalace, zemního plynu a vody. Veřejná splašková kanalizace není v obci zřízena. Rodinný dům je postaven jako samostatně stojící na vlastním pozemku st.p.č. 306/1 v zástavbě rodinných domů. Dům byl postaven v roce 1938. V roce 1970 byla přistavěna ložnice a garáž. Oceňovaný rodinný dům je zděná stavba s podsklepením, jedním nadzemním podlažím a sedlovým krovem. V půdním prostoru je zřízeno obytné podkroví. V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 3 + 1. Rodinný dům je v dobrém technickém stavu, po rekonstrukci. V roce 2009 byla zřízena nová střešní krytina s oplechováním, osazena nová plastová okna, plovoucí podlaha v kuchyni a byl upraven podkrovní pokoj. V roce 2001 byly zřízeny nové rozvody elektřiny, kanalizace, vody, kompletně se opravila koupelna, nové omítky. V roce 2010 se zřídilo nové ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva, nová kuchyňská linka. Rodinný dům je napojen přípojkami na veřejnou vodovodní a elektroinstalační síť. Vytápění je zde zřízeno ústřední, kotlem na tuhá paliva. Splaškové vody jsou svedeny přípojkou do vlastního septiku. Parkování je umožněno v garáži, která navazuje na rodinný dům. Zastavěná plocha domu: 124 m². Obestavěný prostor: 606 m³. Podlahová plocha: 136 m². Celková výměra pozemků: 1701 m².

1.PP - chodba se schodištěm, kotelna

1.NP - kuchyň, obývací pokoj, pokoj, chodba, koupelna, WC, chodba, zadní vstup

Podkroví - chodba se schodištěm, pokoj

Rodinný dům byl prodán dne 12.7. 2013. Cena v předložené kupní smlouvě činila: **1.319.000,00 Kč**

Oproti oceňované nemovitosti, je tento prodaný rodinný dům menší, obsahuje byt 3 + 1. Náleží k němu srovnatelný pozemek. Dům je částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. Využití k bydlení je srovnatelné. U domu je postavena také garáž. Napojení na síť je srovnatelné. V místě není zřízena veřejná, splašková kanalizace. Přístup je bezproblémový po zpevněné komunikaci. Umístění nabízeného domu je také v malé vesnici, nedaleko města Svitavy.

2 – Prodáný rodinný dům je umístěný v obci Dolní Újezd, okres Svitavy. Rodinný dům č.p. 65 je zděná stavba s částečným podsklepením, jedním nadzemním podlažím a sedlovým krovem.

Nad přední, střední částí je krov pultový. Původní dům byl postaven v roce 1944 jako menší zemědělská usedlost s obytnou částí a hospodářskou částí. V roce 1972 byla i hospodářská část přestavěna na obytnou část s garáží, prádelnou a skladem paliva. Od roku 1972 se charakterově jedná o rodinný dům a takto je stavba i využívána. V půdním prostoru není zřízeno podkroví.

V domě se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 3 + 1 s prádelnou a garáží. V roce 1972 byla k domu přistavěna zděná vstupní veranda a stávající obytná část byla opravena a modernizována.

V tomto roce bylo také zřízeno ústřední vytápění s kotlem na tuhá paliva a nově byla zřízena koupelna.

Rodinný dům je postavený na vlastním pozemku st.p.č. 85, ve funkčním celku se zahradou p.p.č. 267/1. Pozemky jsou osazené ve velmi svažitém terénu, proto jsou obytné pokoje a okna u domu orientovány k jižní straně a v zadní části je umístěna chodba, komora, koupelna, prádelna a sklad, které jsou bez oken, protože jsou zasazené celé do terénu. HUP je umístěn přímo na domě, ale vnitřní rozvod plynu v domě není zřízen. Rodinný dům je napojen přípojkami na veřejnou

vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektroinstalační síť. Parkování automobilu je umožněno v garáži přímo v domě

1.PP: betonové schodiště a jeden sklep

1.NP: vstupní veranda, chodba, pokoj, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, prádelna, WC, sklad paliva, chodba se vstupem ven, garáž, koupelna s vanou a umyvadlem, chodba ke schodišti na půdu, komora a schodiště do sklepa

Zastavěná plocha: 222 m². Obestavěný prostor: 1345 m³. Podlahová plocha: 181 m². Plocha pozemku celkem: 827 m². Rodinný dům byl prodán dne 20.12.2012 za cenu: **1.600.000,00 Kč**

Oproti oceňované nemovitosti, je tento prodaný rodinný dům menší, obsahuje jednu bytovou jednotku 3 + 1, náleží k němu menší zahrada. V domě je také garáž. Využití k bydlení je srovnatelné. Napojení na síť je srovnatelné. Přístup je bezproblémový po zpevněné komunikaci. Umístění nabízeného domu je také srovnatelné – jako samostatně stojící dům v malé obci, nedaleko města Litomyšl.

3 – K prodeji se nabízí rodinný dům se započatou rekonstrukcí, umístěný v obci Choceň, místní část Hemže. Pěkné klidné místo, vzdálenost do centra města cca 3 km. Objekt je zděný, částečně podsklepený se sedlovou střechou z pálených tašek. Objekt se skládá z obytné části a přiléhající stodoly. Vnitřní dispozice: PP- sklep. 1. NP- vstup, chodba, 3 obytné místnosti, koupelna, komora, sklad, koupelna, WC. 2.NP- půda. Na obytnou část navazuje prostorná stodola. K nemovitosti dále náleží oplocená předzahrádka a zahrádka. Přípojky: el. 230/400V, voda- vlastní studna (darling), přípojka zemního plynu u domu. Vytápění domu je zřízeno lokální, kamny na tuhá paliva, kanalizace je svedena do žumpy. V objektu byla započata vnitřní rekonstrukce. Objekt se nachází na pěkném a klidném místě v zástavbě rodinných domů. V Hemžích je základní občanská vybavenost, vzdálenost do centra Chocně je cca 3 km. Doprava do centra města je řešena autobusovými spoji. Celková plocha pozemku je 640 m². Zastavěná plocha: 459 m². Podlahová plocha: 141 m². Plocha pozemku: 640 m².

Nabízená cena: **990.000,00 Kč**

Tento nabízený dům je mnohem menší, obsahuje pouze jednu bytovou jednotku 2 + 1, je mnohem starší, ale po opravě, náleží k němu menší zahrada. Za domem jsou postavené také zděné vedlejší stavby. Využití k bydlení je srovnatelné. Napojení na síť je srovnatelné. Přístup je také po zpevněné komunikaci. Umístění nabízeného domu je stejné v obci Hemže. Dům je postavený také jako samostatně stojící.

Obvyklá cena byla konzultována s realitními kanceláři regionu. Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, že obvyklá cena nemovitosti – rodinného domu č.p. 27, který je postavený jako samostatně stojící na vlastní p.č.st. 58, ve funkčním celku se zahradou p.p.č. 104/11 v katastrálním území Hemže, obec Choceň, okres Ústí nad Orlicí, vše zapsané na **LV č. 20**, se v daném místě a čase pohybuje cca ve výši 50 % z ceny zjištěné a činí :

1.800.000,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsettisíc Korun českých

Obvyklá (tržní) cena byla konzultována s realitními kanceláři regionu. Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, že obvyklá cena nemovitosti – p.p.č. 102/2 v katastrálním území Hemže, obec Choceň, okres Ústí nad Orlicí, zapsaná na **LV č. 41**, se v daném místě a čase pohybuje cca ve výši 50 % ceny zjištěné a činí :

5.400,- Kč

slovy: Pěttisícčtyřista Korun českých

E. Cena práv a závad s nemovitostí spojených

K oceňovaným nemovitostem, uvedeným v tomto odborném posudku, se váže k datu ocenění nájemní právo jako závada dle ust. § 336a odst. 1 o.s.ř.

Nájemní právo je uzavřeno na základě nájemní smlouvy ze dne 1.3.2010 uzavřené mezi pronajímatelem Evou Langrovou a Rudolfem Langrem, bytem Hemže 27, 565 01 Choceň a nájemcem Kamenictvím Langr, se sídlem Bohnická 8/16 181 00 Praha 8. Sjednané nájemné činí 10 000,00 Kč/měsíc a je na dobu neurčitou.

- (1) Nájemní právo se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny.
- (2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.
- (3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.
- (4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.
- (5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,-Kč.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18 Oceňování nájemních práv, odstavec 1) se právo oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Podle odstavce 2) se ocenění podle odstavce 1) neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není – li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

Obvyklou (tržní) cenou se pro účely zákona číslo 151/1997 Sb. ze dne 17.06.1997 o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Rozhodující pro správnou volbu způsobu ocenění věcného břemene je možnost určení ročního užitku a jeho výše. Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání. Z pohledu vlastníka nemovitosti jde o užitek, kterého se zřízením věcného břemene vzdal, z pohledu oprávněného uživatele práva věcného břemene, co získal.

V posuzovaném případě je hodnota nájemního práva uvedena ve smlouvě a činí celkem ročně 120 000,00 Kč. Dle odstavce tři pak celkem 600 000,00 Kč.

F. Cena závad, které prodejem v dražbě nezaniknou

K oceňovaným nemovitostem, uvedeným v tomto odborném posudku, se váže k datu ocenění nájemní právo jako závada dle ust. § 336a odst. 1 o.s.ř.

Nájemní právo je uzavřeno na základě nájemní smlouvy ze dne 1.3.2010 uzavřené mezi pronajímatelem Evou Langrovou a Rudolfem Langrem, bytem Hemže 27, 565 01 Choceň a nájemcem Kamenictvím Langr, se sídlem Bohnická 8/16 181 00 Praha 8. Sjednané nájemné činí 10 000,00 Kč/měsíc a je na dobu neurčitou.

(1) Nájemní právo se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny.

(2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

(3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

(4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.

(5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,-Kč.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18 Oceňování nájemních práv, odstavec 1) se právo oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Podle odstavce 2) se ocenění podle odstavce 1) neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není – li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

Obvyklou (tržní) cenou se pro účely zákona číslo 151/1997 Sb. ze dne 17.06.1997 o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Rozhodující pro správnou volbu způsobu ocenění věcného břemene je možnost určení ročního užitku a jeho výše. Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání. Z pohledu vlastníka nemovitosti jde o užitek, kterého se zřízením věcného břemene vzdal, z pohledu oprávněného uživatele práva věcného břemene, co získal.

V posuzovaném případě je hodnota nájemního práva uvedena ve smlouvě a činí celkem ročně 120 000,00 Kč. Dle odstavce tři pak celkem 600 000,00 Kč.

V Litomyšli dne 24.10.2013

Ing. Junger Rudolf
Terezy Novákové 1304
570 01 Litomyšl