

Znalecký posudek

Pořadové číslo: 3837/2024



Předmět posudku:	Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemku parc. č. st. 279, jehož součástí je stavba č.e. 19 v části obce Nasavrky, se způsobem využití rodinná rekreace, a pozemku parc. č. 481/11, se součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Nasavrky, obec Nasavrky
Zadavatel posudku:	Jiří Jirsa, č.p. 102, 533 42 Živanice
Objednávka ze dne:	13.4.2024
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 27 stran, z toho 3 strany příloh.
Posudek je předán ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu.
1 vyhotovení zůstává v archivu znalce.

V Srchu dne 5.5.2024

Výtisk č.

Seznam kapitol

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

Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí - 2 strany
2. Kopie katastrální mapy - 1 strana

1. Zadání

1.1. Odborná otázka

Vypracovat písemný znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 229 pro obec Nasavrky a katastrální území Nasavrky, tj. pozemku parc. č. st. 279, jehož součástí je stavba č.e. 19 v části obce Nasavrky, se způsobem využití rodinná rekreace, a pozemku parc. č. 481/11, se součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Nasavrky, obec Nasavrky, ke dni místního šetření, t.j. ke dni 13.4.2024.

1.2. Účel posudku

Posudek bude použit pro potřeby majetkoprávního vypořádání (zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví).

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 13.4.2024 v dopoledních hodinách za přítomnosti znalce, zadavatele posudku a paní Hany Jirsové.

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 objednávkou ze dne 13.4.2024.

Skutečnost, že byly oceněny nemovité věci dle uvedené objednávky, 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

- Objednávka ze dne 13.4.2024.

Od znalce

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 20.4.2024, list vlastnictví č. 229, katastr č. 701637.
- Kopie katastrální mapy na pozemek parc. č. st. 279 v katastrálním území (dále jen k.ú.) Nasavrky 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 Nasavrky, účinný ode dne 22.4.2010.
- 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:

- a) vlastním měřením znalce základních technických parametrů staveb jako jsou délky, šířky, výšky a plochy jednotlivých místností,
- b) informace o technickém provedení a vybavení sdělené účastníky místního šetření nebo z předložené projektové dokumentace,
- c) pořizováním fotodokumentace či odběrem vzorků,
- d) 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: Nasavrky

Katastrální území: 701637, NASAVRKY

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníky pozemků parc. č. st. 279 a 481/11 v k.ú. Nasavrky jsou:

- Jiří Jirsa, č.p. 102, 533 42 Živanice, se spoluvlastnickým podílem 3/8,
- Gabriela Křivková, Na Klínku 264, Svítkov, 530 06 Pardubice, se spoluvlastnickým podílem 3/8,
- Karel Štok, Motoristů 482, Svítkov, 530 06 Pardubice, se spoluvlastnickým podílem 1/16,
- Alena Štoková, Bělehradská 391, Polabiny, 530 09 Pardubice, se spoluvlastnickým podílem 1/8,
- Lucie Štoková, Bělehradská 391, Polabiny, 530 09 Pardubice, se spoluvlastnickým podílem 1/16.

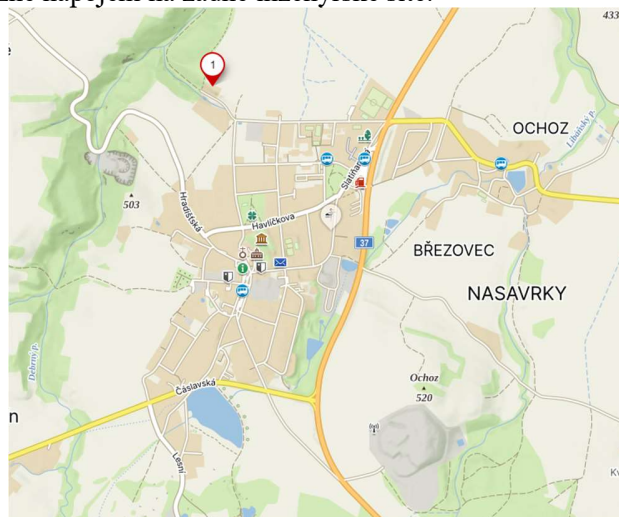
Vlastnictví je evidováno na listu vlastnictví č. 229 pro obec Nasavrky a k.ú. Nasavrky u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim.

Vlastnická práva nejsou k datu ocenění omezena žádným právem odpovídajícím věcnému břemenu, ani žádným věcným právem.

Celkový popis oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou pozemek parc. č. st. 279, jehož součástí je stavba č.e. 19 v části obce Nasavrky, se způsobem využití rodinná rekreace, a pozemek parc. č. 481/11, se součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Nasavrky, obec Nasavrky.

Pozemky se nacházejí v severozápadní okrajové části města, v blízkosti lesního porostu podél Debrného potoka, rekreační chata č.e. 19 v části obce Nasavrky je samostatně stojící objekt, který není přístupný po zpevněné komunikaci. V místě není možné napojení na žádné inženýrské sítě.



Pozemek parc. č. st. 279 v k.ú. Nasavrky je v katastru nemovitostí evidovaný v druhu zastavěná plocha a nádvoří. Jeho výměra je 73 m². Součástí tohoto pozemku je stavba č.e. 19 v části obce Nasavrky, se způsobem využití rodinná rekreace. Pozemek není napojen na žádné inženýrské sítě. Pozemek je přístupný z nezpevněné komunikace na pozemku parc. č. 1969 v k.ú. Nasavrky (ve vlastnictví města Nasavrky) přes pozemek parc. č. 481/11 v k.ú. Nasavrky. Příslušenstvím pozemku je vedlejší stavba (kůlna) - se zastavěnou plochou do 25 m², venkovní úpravy a studna (kopaná, hl. 6 m, bez čerpadla). Součástmi pozemku jsou trvalé porosty (okrasné porosty). Právní stav pozemku evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu.

Stavba č.e. 19 v části obce Nasavrky je roubená, samostatně stojící, stavba, postavená kolem roku 1940. Jedná se o nepodsklepený objekt obdélníkového půdorysu s přístěnkem na západní straně, se sedlovou střechou, pod kterou je využité podkroví.

Svislé nosné konstrukce jsou dřevěné, roubené. Stropy jsou provedeny s rovným podhledem, jsou spalné či polospalné. Střecha je sklonitá, sedlová, nesená dřevěným krovem vaznicové soustavy, s pálenou krytinou, přístěnek má střechu pultovou, krytou vlnitým plechem. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu a jsou úplné. Schodiště do podkroví je dřevěné bez podstupnic. Vnější povrchy jsou upraveny nátěry, částečně vápennou omítkou, vnitřní povrchy jsou upraveny vápennou štukovou omítkou a výmalbou, částečně jsou obloženy palubkami. Vnitřní obklady jsou běžné bělninové - v kuchyňském koutu. Okna jsou dřevěná jednoduchá, opatřená mřížemi, dveře jsou dřevěné hladké. Vytápění je lokální - kamna na tuhá paliva a krb. Podlahy jsou betonové s PVC a textilními krytinami, částečně jen betonové. Elektroinstalace je instalována, napájení je z mobilní elektrocentrály, hromosvod není instalován. Voda je řešena donáškou, kanalizace je svedena do žumpy, hygienické vybavení je částečné - v zádveří je keramické umyvadlo, suchý záchod se nachází v přístěнку. V kuchyni je plynový sporák a kuchyňská linka.

Celkový technický stav objektu není dobrý, přístěnek je vyboulený, stavba na jižní části vykazuje známky statických poruch, údržba objektu je zanedbaná, závady bránící užívání však nebyly shledány. Stavba vyžaduje provedení rozsáhlejších stavebních úprav a udržovacích prací - hodně prvků a konstrukcí je morálně či technicky dožilých.

Dispozice:

1. NP	
zádveří	2,58 m ²
kuchyň	11,84 m ²
pokoj	19,31 m ²
pokoj	13,63 m ²
WC	0,67 m ²
celkem	48,03 m ²

podkroví	
pokoj	12,83 m ² po úpravě koef. 0,70 za zkosené stropy → 8,98 m ²
pokoj	9,92 m ² po úpravě koef. 0,50 za nevytápění → 6,94 m ²
celkem	15,92 m ²

Podlahová plocha celkem **63,95 m²**

Pozemek parc. č. 481/11 v k.ú. Nasavrky je v katastru nemovitostí evidovaný v druhu lesní pozemek. Jeho výměra je 2 650 m². Pozemek je částečně užíván v jednotném funkčním celku s pozemkem parc. č. st. 279 - cca 1 200 m², zbývající část je velmi svažité, malá část v jihovýchodní části je situována v ochranném pásmu elektrické energie. Součástí pozemku jsou trvalé porosty (okrasné dřeviny). Právní stav pozemku evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu.



Z hlediska platné územně plánovací dokumentace se oceňované pozemky nacházejí částečně v zastavěném území (pozemek parc. č. st. 279) v ploše s rozdílným způsobem využití RI - plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, částečně (pozemek parc. č. 481/11) v ploše s rozdílným způsobem využití NL - plochy lesní.



RI – plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

A – slouží:

plochy staveb pro rodinnou rekreaci ("chat" či "rekreačních domků")

B – funkční využití:

přípustné:

- 1) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- 2) pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (například veřejná prostranství, občanské vybavení, veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky, atd.)
- 3) sportovní zařízení a vybavení
- 4) odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití
- 5) nezbytné plochy tech. vybavení
- 6) příslušné komunikace pěší, cyklistické a motorové
- 7) dopravní plochy a zařízení
- 8) zeleň liniová a plošná
- 9) nerušící zařízení drobné výroby a zemědělské výroby ((ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)

nepřípustné:

- 1) vícepodlažní obytné domy
- 2) stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- 3) stavby a plochy pro smíšenou výrobu a pro intenzivní zemědělskou výrobu
- 4) stavby a plochy pro výrobní služby a zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní prostředí nad mez přípustnou
- 5) stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů
- 6) stavby pro skladování a manipulaci s materiálem a výrobky, stavby pro velkoobchod
- 7) vícepodlažní a hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- 8) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (ve smyslu platné legislativy, viz odůvodnění ÚP)

C – podmínky prostorového uspořádání:

- obecně budou respektovány v částech spadajících do CHKO „Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Železné hory“, které jsou součástí Plánů péče o chráněnou krajinnou oblast Železné hory.

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE

- stavba rekreačního objektu – max. 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví
- objekty drobných doplňkových staveb budou doplňkem (samostatně stojícím nebo přistavěným) k objektu hlavnímu se shodnými architektonickými výrazovými prostředky (materiálové provedení, barevnost)
- stavby nebytové (obč. vybavenost, provozovny,..) max. 1 nadzemní podlaží + podkroví
- úroveň 1. NP (úroveň $\pm 0,0$) bude situována min. 0,15 m a současně max. 0,60 m nad úroveň okolního upraveného terénu v místě hlavního vstupu do objektu
- zastřešení staveb
- přípustná je šikmá střecha – ve sklonu 35° – 45°.
- u drobných staveb s funkcí doplňkovou je přípustná šikmá střecha

ZÁSADY PLOŠNÉ REGULACE

- koeficient zastavění = max. 30% – je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými (altán, pergola, bazén, terasa, skleník apod.) k celkové výměře stavebního pozemku

NL – plochy lesní

A – slouží:

plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci

B – funkční využití:

přípustné:

- 1) pozemky určené k plnění funkcí lesa
- 2) zeleň krajinná, liniová vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- 3) účelové komunikace

- 4) stavby nezbytné pro obhospodařování a provoz ploch dané funkce vyhovující definici přípustných staveb v nezastavěném území dle platného zákona
 - 5) nezbytné plochy a liniové trasy technického vybavení
- nepřípustné:
- 1) všechny plochy a stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

Fotodokumentace





Ocenění je provedeno ke dni 13.4.2024. Obvyklou cenu jsem stanovila z podkladů, které jsem měla k dispozici.

Místopis

Město Nasavrky má podle Malého lexikonu obcí ČR 1 712 obyvatel, s býv. okresním městem Chrudim nesousedí. Jedná se o město s komplexní občanskou vybaveností - ve městě je mateřská škola, základní škola, střední odborné učiliště včelařské, je zde pošta, zámek, knihovna, travnaté fotbalové hřiště, hřiště s antukovými kurty a hřištěm na plážový volejbal, dvě nová víceúčelová sportovní hřiště s umělým povrchem u základní školy, tělocvična ZŠ, skatepark, víceúčelové sportovní hřiště s umělým povrchem v areálu včelařů, nově zrekonstruovaná sokolovna, dětská hřiště s prolézačkami, je zde lékárna a zdravotní středisko s praktickým, ženským, zubním a dětským lékařem, město je dostupné veřejnou autobusovou dopravou. Ve městě je veřejný vodovod, veřejná kanalizace, město je plynofikováno.

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 přikládána 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 dané nemovité věci 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	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
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)	I. Negativní	-0,03
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: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,920$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Stavby pro rodinnou rekreaci)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,02
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná	0,00
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

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,876$$

1) Pozemky

Oceněno podle §§ 4, 7, 9 vyhlášky.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Nasavrky	
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	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
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	$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	= 778,00 Kč/m ²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlена na celé koruny.)		

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	= 0,920
------------	----------------	---------

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	III. Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	-0,03
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy	I _P	= 0,876
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,782

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

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \times I = 608,3960 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 279	zastavěná plocha	73	44 412,91
481/11	lesní pozemek	1 200	730 075,20
	Součet	1 273	774 488,11

§ 7 – Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]			Cena [Kč]
			základní	upravená	SLT	
481/11	lesní pozemek	500	6,53	6,5300	4F	3 265,00
		900	7,56	7,5600	4B	6 804,00
	Součet	1 400				10 069,00

§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

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

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	s	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
481/11	lesní pozemek	50	0 %	31,200	1 556,00

Součet cen všech typů pozemků	=	786 113,11 Kč
Pozemky – zjištěná cena		786 113,11 Kč

2) Rekreační chata

Oceněno podle § 36 vyhlášky.

Podlaží

1. NP

Výška

$$\text{Zastavěná plocha} \quad 7,11 \times 8,00 + 1,92 \times 7,11 + 0,90 \times 1,57 = 71,94 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor OP

$$\text{celkem} \quad 7,11 \times 8,00 \times (3,10 + 2,30/2) + 1,92 \times 7,11 \times (2,96 + 2,47)/2 + 0,90 \times 1,57 \times 2,09 = 281,76 \text{ m}^3$$

Ocenění

Určení základní ceny za m³ (příloha č. 25, tabulka č. 1)

Kraj	Pardubický
Obec	Nasavrky
Počet obyvatel	1 712
Základní cena ZC	4 791,00 Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 25, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP včetně	A
1 Druh stavby	II. Rekreační chata	0,00
2 Svislé konstrukce	IV. Dřevěné srubové	0,02

3	Střešní konstrukce	III. Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	0,03
4	Napojení stavby na síť	I. Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	-0,06
5	Vybavení	II. Pouze WC suché nebo i mimo stavbu	-0,06
6	Vytápění stavby	II. Lokální vytápění	0,00
7	Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m ² včetně)	III. Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	0,00
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	III. Nad 400 m ²	0,03
9	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*
	* Rok výstavby / kolaudace	1940	
	Stáří stavby y	84	
	Koeficient pro úpravu s	0,600	
		9	
	Index konstrukce a vybavení	$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$	= 0,374
	Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I_V$	= 1 791,83 Kč/m ³
	Index trhu	I_T	= 0,920
	Index polohy	I_P	= 0,876
	Cena stavby určená porovnávacím způsobem	$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$	= 406 881,62 Kč
	Rekreační chata – zjištěná cena		406 881,62 Kč

3) Studna

Oceněno podle § 19 vyhlášky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ studny	kopaná studna
Hloubka studny	6,00 m
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	2222 vedení vody místní trubicí
Kód SKP	46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody
Koeficient změny cen staveb K_i	3,344

Ocenění

5,00 m á 1 950,00 Kč/m	+	9 750,00 Kč
1,00 m á 3 810,00 Kč/m	+	3 810,00 Kč
Základní cena	=	13 560,00 Kč

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K_5	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,3440
Cena studny	=	45 344,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	54 roků		
Předpokládaná další životnost	D	=	46 roků		
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	100 roků		
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	54,000 %		
Odpočet opotřebení	$45\,344,64 \text{ Kč} \times 54,000 \%$			–	24 486,11 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení				=	20 858,53 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	0,920		
Index polohy	I_P	=	0,876		
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N				=	20 858,53 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$				×	0,806
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$			=	16 811,98 Kč
Studna – zjištěná cena					16 811,98 Kč

4) Trvalé porosty

Oceněno podle § 40 - § 47 vyhlášky.

Lesní porosty zjednodušeným způsobem – § 45

Výměra [m ²]	Skupina – název	LHO	Stáří [rok]	Bon.	J. cena [Kč]	Zakm.	Podíl [%]	Celková cena [Kč]
500	dub – dub letní	207Ba7	69	5	6,58	0,70	40	921,20
500	jasan – jasan ztepilý	207Ba7	69	3	0,45	0,70	30	47,25
500	bříza – bříza bradavičnatá	207Ba7	69	2	4,32	0,70	10	151,20
500	buk – lípa srdčitá	207Ba7	69	5	6,76	0,70	10	236,60
500	topol – topol linda	207Ba7	69	5	4,54	0,70	10	158,90
900	dub – dub letní	207Ba14	135	5	30,58	0,70	100	19 265,40
Lesní porosty zjednodušeným způsobem § 45 – celkem								= 20 780,55 Kč

Okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 47

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
500 m ²	porosty	481/11	0,085	608,3960 Kč	25 856,83 Kč
Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem					= 25 856,83 Kč

Součet cen všech typů porostů	=	46 637,38 Kč
Trvalé porosty – zjištěná cena		46 637,38 Kč

Výsledná cena

1. Pozemky	786 113,11 Kč
2. Rekreační chata	406 881,62 Kč
3. Studna	16 811,98 Kč
4. Trvalé porosty	46 637,38 Kč
Výsledná cena činí celkem	1 256 444,09 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	1 256 440,00 Kč
Cena slovy: jedenmiliondvěstěpadesátšesttisícčtyřistačtyřicetkorunčeských	

II.

Určení ceny obvyklé:

Trh s pozemky s rekreačními objekty je již zase ustálený, při určení obvyklé ceny vycházím z uskutečněných prodejů pozemků s rekreačními objekty ve vzdálenosti do 20 km od předmětu ocenění v předchozích 12 měsících. 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 rekreačními objekty byla zvolena podlahová plocha rekreačního objektu, celková výměra pozemků a parametry s významným podílem na kupní ceně (podlahová plocha je vypočtena ze zastavěné plochy upravené koeficientem 0,80 a vynásobené počtem podlaží, přičemž plocha podkroví je upravena koeficientem 0,70 z důvodu šikmých stěn a plocha podzemního podlaží je upravena koeficientem 0,50 z důvodu nevytápění, u novějších staveb je podlahová plocha převzata z Registru územní identifikace adres a nemovitostí - dále jen RÚIAN, který je dostupný na www.cuzk.cz):

- 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: 2 723 m² (ve funkčním celku 1 273 m²)

podlahová plocha: 63,95 m²

Vzorek č. 1

pozemky parc. č. st. 230 a 407/3 v k.ú. Ctětín

stavba č.e. 62 v části obce Ctětín - zděná stavba v průměrném stavebně technickém stavu, s přístavbou ze dřeva, samostatně stojící, přízemní, s vedlejší stavbou (přístřeškem) a další chatou - lokální vytápění, napojení na veřejný vodovod, odkanalizování do žumpy

vkладové řízení sp.zn. V-1037/2024-603

právní účinky: 7.2.2024

kupní cena: 5 290 000 Kč

pozemky: 896 m²

zastavěná plocha: 154 m²

podlahová plocha: 123 m² (154 × 0,80)

K1 - poloha srovnatelná - 1,00

K2 - zděná stavba, větší podlahová plocha, vybavení lepší - 0,80

K3 - technický stav lepší - 0,90

K4 - pozemkové zázemí menší - 1,05

K5 - příslušenství - výrazně většího rozsahu, prodej v 02/2024 (méně než 6 měsíců) - 0,75

celková korekce - 0,57

jednotková cena - 43 008 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 24 515 Kč/m²

Vzorek č. 2

pozemky parc. č. st. 263 a 245/40 v k.ú. Hoješín

stavba č.e. 263 v části obce Hoješín - dřevěná, srubová stavba ve výborném stavebně technickém stavu (z roku 2023), samostatně stojící, s podkrovím, s přístřeškem - lokální vytápění, napojení na veřejný vodovod, odkanalizování do žumpy

vkладové řízení sp.zn. V-1232/2024-603

právní účinky: 13.2.2024
 kupní cena: 2 900 000 Kč
 pozemky: 407 m²
 zastavěná plocha: 154 m²
 podlahová plocha: 36 m² (z RÚIANu)
 K1 - poloha srovnatelná - 1,00
 K2 - dřevěná stavba, menší podlahová plocha, vybavení lepší - 1,00
 K3 - technický stav výrazně lepší - 0,50
 K4 - pozemkové zázemí menší - 1,10
 K5 - příslušenství - srovnatelného rozsahu, prodej v 02/2024 (méně než 6 měsíců) - 1,00
 celková korekce - 0,55
 jednotková cena - 80 556 Kč/m²
 jednotková cena upravená korekcí - 44 306 Kč/m²

Vzorek č. 3

pozemky parc. č. st. 605 a 725/151 v k.ú. Choltice
 stavba č.e. 81 v části obce Choltice - zděná stavba ve výborném stavebně technickém stavu (z roku 2017), samostatně stojící, s podkrovím, s přístřeškem - lokální vytápění, napojení na veřejný vodovod, odkanalizování do žumpy
 vkladové řízení sp.zn. V-1368/2024-606
 právní účinky: 12.2.2024
 kupní cena: 400 000 Kč
 pozemky: 635 m²
 zastavěná plocha: 21 m²
 podlahová plocha: 20 m² (z RÚIANu)
 K1 - poloha horší - 1,20
 K2 - zděná stavba, menší podlahová plocha, vybavení lepší - 0,90
 K3 - technický stav výrazně lepší - 0,60
 K4 - pozemkové zázemí menší - 1,10
 K5 - příslušenství - srovnatelného rozsahu, prodej v 02/2024 (méně než 6 měsíců) - 1,00
 celková korekce - 0,71
 jednotková cena - 20 000 Kč/m²
 jednotková cena upravená korekcí - 14 200 Kč/m²

Vzorek č. 4

pozemky parc. č. st. 7401 a 1562/31 v k.ú. Chrudim
 stavba č.e. 224 v části obce Chrudim III - dřevěná stavba ve velmi dobrém stavebně technickém stavu (z roku 2013), samostatně stojící, podsklepená, s podkrovím, bez vedlejších staveb - lokální vytápění, napojení na veřejný vodovod, odkanalizování do žumpy
 vkladové řízení sp.zn. V-7188/2023-603
 právní účinky: 4.10.2023
 kupní cena: 2 995 000 Kč
 pozemky: 400 m²
 zastavěná plocha: 37 m²
 podlahová plocha: 52 m² (z RÚIANu)
 K1 - poloha lepší - 0,85
 K2 - dřevěná stavba, menší podlahová plocha, vybavení lepší - 0,95
 K3 - technický stav výrazně lepší - 0,70
 K4 - pozemkové zázemí menší - 1,10
 K5 - příslušenství - menšího rozsahu, prodej v 10/2023 (nárůst ceny o 1 %) - 1,05
 celková korekce - 0,65
 jednotková cena - 57 596 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 37 437 Kč/m²

Vzorek č. 5

pozemky parc. č. st. 153 a 128/22 v k.ú. Míčov
stavba č.e. 95 v části obce Míčov - zděná stavba ve velmi dobrém stavebně technickém stavu (z roku 2003), samostatně stojící, s podkrovím, bez vedlejších staveb - lokální vytápění, napojení na veřejný vodovod, odkanalizování do žumpy
vkladové řízení sp.zn. V-2271/2023-603
právní účinky: 4.4.2023
kupní cena: 1 290 000 Kč
pozemky: 751 m²
zastavěná plocha: 61 m²
podlahová plocha: 30 m² (z RÚIANu)
K1 - poloha srovnatelná - 1,00
K2 - zděná stavba, menší podlahová plocha, vybavení lepší - 0,90
K3 - technický stav výrazně lepší - 0,75
K4 - pozemkové zázemí menší - 1,05
K5 - příslušenství - menšího rozsahu, prodej v 04/2023 (nárůst ceny o 1 %) - 1,05
celková korekce - 0,74
jednotková cena - 43 000 Kč/m²
jednotková cena upravená korekcí - 31 820 Kč/m²

Vzorek č. 6

pozemky parc. č. st. 295, 1584 a 1588 v k.ú. Sobiňov
stavba č.e. 14 v části obce Sobiňov - zděná stavba v průměrném stavebně technickém stavu, samostatně stojící, s podkrovím, s vedlejší stavbou - lokální vytápění, napojení na veřejný vodovod, odkanalizování do žumpy
vkladové řízení sp.zn. V-5308/2023-601
právní účinky: 11.9.2023
kupní cena: 1 948 000 Kč
pozemky: 1 739 m²
zastavěná plocha: 45 m²
podlahová plocha: 61 m² (45 × 1,70 × 0,80)
K1 - poloha srovnatelná - 1,00
K2 - zděná stavba, srovnatelná podlahová plocha, vybavení lepší - 0,90
K3 - technický stav lepší - 0,95
K4 - pozemkové zázemí srovnatelné - 1,00
K5 - příslušenství - srovnatelného rozsahu, prodej v 09/2023 (nárůst ceny o 1 %) - 1,01
celková korekce - 0,86
jednotková cena - 31 934 Kč/m²
jednotková cena upravená korekcí - 27 463 Kč/m²

č.	cena zaplacená	cena po objektivizaci
1	43 008 Kč/m ²	24 515 Kč/m ²
2	80 556 Kč/m ²	44 306 Kč/m ²
3	20 000 Kč/m ²	14 200 Kč/m ²
4	57 596 Kč/m ²	37 437 Kč/m ²
5	43 000 Kč/m ²	31 820 Kč/m ²
6	31 934 Kč/m ²	27 463 Kč/m ²

minimální hodnota 14 200 Kč/m²

střední hodnota	29 957 Kč/m ²
střední hodnota	44 306 Kč/m ²

Jednotkovou cenu volím v úrovni střední hodnoty, tj. ve výši 29 960 Kč/m² podlahové plochy. Největší četnost nelze stanovit.

Určení obvyklé ceny:

$$63,95 \text{ m}^2 \times 29\,960 \text{ Kč/m}^2 = 1\,915\,942 \text{ Kč}$$

Obvyklá cena v objektivní zaokrouhlené výši = 1 916 000 Kč

Na základě provedené analýzy a podkladů, které jsem měla k dispozici, obvyklou cenu pozemku parc. č. st. 279, jehož součástí je stavba č.e. 19 v části obce Nasavrky, se způsobem využití rodinná rekreace, a pozemku parc. č. 481/11, se součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Nasavrky, obec Nasavrky, ke dni místního šetření, t.j. ke dni 13.4.2024, určuji ve výši **1 916 000 Kč**.

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).

V druhé části vlastního ocenění byla určena cena obvyklá. Pro určení obvyklé ceny předmětných pozemků jsem vyšla z uskutečněných prodejů pozemků s rekreačními objekty ve vzdálenosti do 20 km od předmětu ocenění v předchozích 12 měsících. Trh s pozemky s rekreačními objekty je již zase ustálený, obdobných vzorků je dostačující množství.

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.

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. Index vývoje cen nemovitostí v České republice je sledován např. Hypoteční bankou tzv. ČSOB Indexem bydlení (původně HB Indexem), ale i Českým statistickým úřadem. Ve třetím čtvrtletí roku 2020 došlo k prudkému nárůstu prodejů rekreačních i zahrádkářských chat. Tento nárůst trval až do roku 2022. V roce 2023 již byl trend opačný a počty prodejů opět klesaly. Ve srovnání s prvním čtvrtletím roku 2022 došlo k meziročnímu poklesu prodejů o 41 %. S nárůstem poptávky se postupně zvyšovala i cena těchto nemovitostí - v roce 2021 byl nárůst o 17 %, v roce 2022 o 15 %, v roce 2023 již jen 3 %.

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 setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí srovnávací 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 o obvyklé ceně nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 229 pro obec Nasavrky a katastrální území Nasavrky, tj. pozemku parc. č. st. 279, jehož součástí je stavba č.e. 19 v části obce Nasavrky, se způsobem využití rodinná rekreace, a pozemku parc. č. 481/11, se součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Nasavrky, obec Nasavrky, ke dni místního šetření, t.j. ke dni 13.4.2024.

6.2. Odpověď

Na základě provedené analýzy a podkladů, které jsem měla k dispozici, obvyklou cenu nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 229 pro obec Nasavrky a katastrální území Nasavrky, tj. pozemku parc. č. st. 279, jehož součástí je stavba č.e. 19 v části obce Nasavrky, se způsobem využití rodinná rekreace, a pozemku parc. č. 481/11, se součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Nasavrky, obec Nasavrky, ke dni místního šetření, t.j. ke dni 13.4.2024, určuji ve výši

1 916 000 Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky platnosti obvyklé ceny nebyly stanoveny.

Podmínky správnosti závěru nebyly stanoveny.

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: 3837/2024 a číslem evidence posudků: 018988/2024.

V Srchu dne 5.5.2024



Skladanová