

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 6363 – 109 / 2021**

dle usnesení č.j. 067 EX 4885/19-197

<b>Zadavatel:</b>	<b>Exekutorský úřad Praha 5</b>
Sídlo:	JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor
IČ:	Evropská 663/132, 160 00 Praha 6 49720821
<b>Znalecká kancelář:</b>	<b>Odhadci a znalci CZ, s.r.o.</b>
IČ:	sídlo společnosti: Přemyslova 38/1285, 500 08 Hradec Králové 26302047 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecká kancelář je vedena v souladu s ustanovením § 47 odst. 2) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
kontakt:	www.znalci-cr.cz, IDDS: 87gq28s
obor, odvětví:	obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí
zpracovatelé:	Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti Ing. Martin Hanzelka, Ph.D., znalec Ing. Václav Kunášek, asistent znalce
<b>Popis předmětu posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 182, k.ú. Žďár nad Orlicí.
<b>Posudek obsahuje:</b>	45 stran včetně příloh
<b>Posudek se předává:</b>	v elektronickém vyhotovení
<b>Zpracováno:</b>	08.06.2021

<b>Obsah posudku</b>	<b>strana</b>
<b>A ZADÁNÍ.....</b>	<b>3</b>
1 Úkol a předmět ocenění .....	3
2 Účel.....	3
3 Sdělení skutečností .....	3
<b>B VÝČET PODKLADŮ.....</b>	<b>4</b>
1 Podklady dodané zadavatelem.....	4
2 Podklady zajištěné znaleckou kanceláří.....	4
<b>C NÁLEZ.....</b>	<b>5</b>
1 Místní šetření .....	5
2 Den ocenění .....	5
3 Aplikované způsoby ocenění .....	5
<b>D POSUDEK .....</b>	<b>6</b>
1 Analýza dat .....	6
2 Výsledky analýzy dat, výsledky ocenění.....	34
<b>E ODŮVODNĚNÍ.....</b>	<b>34</b>
1 Odůvodnění rozdílů ve výsledcích jednotlivých metod ocenění .....	34
<b>F ZÁVĚR.....</b>	<b>35</b>
<b>G ZNALECKÁ DOLOŽKA.....</b>	<b>36</b>
<b>H SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>36</b>



## **B VÝČET PODKLADŮ**

### **1 PODKLADY DODANÉ ZADAVATELEM**

- usnesení č.j. 067 EX 4885/19-197
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 182, k.ú. Žďár nad Orlicí, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 01.04.2021

### **2 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALECKOU KANCELÁŘÍ**

- barevná fotodokumentace a videozáznam
- informace získané při místním šetření
- záznam z venkovní obhlídky
- snímek katastrální mapy a ortofotomapy
- el. náhled do územního plánu obce Žďár nad Orlicí; odkaz: <https://www.kostelecno.cz/uzemni-plan-obce-zdar-nad-orlici/d-3404>
- informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP), dostupná na adrese <https://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/stavebniobjekty/vyhledej>
- funkce Měření v katastrální mapě, dostupné na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, aplikační portál Marushka
- další informace podstatné pro ocenění byly získány z dostupných podkladů, zejména na [cuzk.cz](http://cuzk.cz)
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- vyhláška č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2020
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2020
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2020

## **C NÁLEZ**

### **1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ**

Povinný si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření převzal dne 29.04.2021 - viz doručení v příloze posudku, nijak však nereagoval. Manželka povinného, paní Koucká Miluše, si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření nepřevzala - viz vratka dopisu v příloze posudku s poznámkou České pošty s.p., že adresátka zemřela. Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 19.05.2021, na místě jsme zastihli povinného, p. Jindřicha Kouckého - ten však neumožnil vnitřní prohlídku ani bližší zaměření staveb či identifikaci příslušenství.

### **2 DEN OCENĚNÍ**

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 08.06.2021, což je den ocenění.

### **3 APLIKOVANÉ ZPŮSOBY OCENĚNÍ**

V tomto posudku je provedeno určení obvyklé ceny předmětu ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění a dle vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Způsob určení obvyklé ceny je definován v Části druhé oceňovací vyhlášky. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci (nebo její tržní hodnoty) se určí i cena zjištěná. Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných prodejích nemovitostí (tedy sjednaných cenách) pouze stát prostřednictvím katastrálních a finančních úřadů, který však tyto údaje pro potřeby znalců systematicky netřídí a rovněž jim je takto neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze. My jsme využili realitní databáze Valuo Profi (viz profi.valuo.cz) a INEM (viz inem.cz), jejichž výhodou je mimo jiné pozorování trendu ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen. Následně jsme provedli vlastní pátrání po skutečně zrealizovaných prodejích obdobných pozemků, a to přímo v katastrálním operátu pomocí zpoplatněné aplikace Dálkový přístup do katastru nemovitostí: <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>. Výběr obdobných nemovitostí pro porovnání jsme provedli zejména podle těchto kritérií: poloha, technický stav a rozměry. Jedná se o kritéria, která mají u nemovitostí významný podíl na výši ceny. Za základní jednotku pro vzájemné rozměrové porovnání nemovitostí považujeme plošný rozměr, tedy metr čtvereční [m<sup>2</sup>], neboť plošné rozměry jsou pro účastníky realitního trhu obvykle určující, a to nejen u pozemků, ale také u staveb či bytů. Naproti tomu údaje o obestaveném prostoru, tedy metrech krychlových [m<sup>3</sup>], nejsou v realitní praxi kupujícími v podstatě vůbec vyžadovány. Dalšími parametry významnými pro porovnání jsou kromě polohy nemovitostí také informace o jejich původním stáří, o případných rekonstrukcích či modernizacích, o pozdějších přístavbách, nástavbách, dále o vybavenosti (např. dostupnost a kapacita inženýrských sítí, způsob vytápění, materiálové provedení instalací, oken, podlah) a také parametry ostatní (specifické, výjimečné - např. umístění v záplavovém území, výnosy z pronájmu, struktura zaměstnanosti, dopravní podmínky, obyvatelstvo v sousedství, parkovací podmínky, přístup přes cizí pozemky, poddolování, kontaminace apod.).

Zároveň jsme aplikovali ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky, tzn. postupem definovaným v Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (v §2 až §38), s následným odůvodněním rozdílu v ocenění.

## D POSUDEK

### 1 ANALÝZA DAT

#### 1.1 Popis předmětu ocenění a jeho parametry

Rodinný dům je půdorysně postaven ve tvaru písmene "L", je samostatně stojící, situovaný na rovinaté části terénu. Dům je u vstupu rozšířený dřevěnou přístavbou verandy. Navazující kůlna ze štítové strany domu je vestavěna do svažitě části terénu. Dále je okolo domu dřevěný zahradní domek a přístřešky. Okolní zástavbu tvoří hlavně rodinné domy. Za domem je menší vodní tok „Žďárský potok“. Centrum obce Žďár nad Orlicí je ve vzdálenosti cca 170 m, do Hradce Králové je vzdálenost cca 20 km. Přístup ke stavbě je možný přes vjezdovou bránu a branku, oplocení je provedeno včetně zahrady.

Pozemky parc.č. 709/201 a 730/67 tvoří jeden celek, který je rovinatého terénu. Pozemek parc.č. 730/67 je součástí zpevněné komunikace oddělující pozemek parc.č. 709/200, který navazuje na svažitý břeh koryta vodního toku Tichá Orlice. Pozemky se nachází mimo intravilán obce Žďár nad Orlicí a jsou součástí většího přírodního a zemědělského celku. Dle územního plánu obce se pozemky, mimo pozemku komunikace, nachází ve stabilizovaných plochách "NP - plochy přírodní", nejedná se o pozemky potenciálně stavební. Centrum obce Žďár nad Sázavou je ve vzdálenosti cca 900 m, do Hradce Králové je vzdálenost cca 21 km.

#### Konstrukční řešení a technické vybavení rodinného domu č.p. 14:

Doba výstavby:	dle odborného odhadu před cca 70 lety; zanedbaná		
Počet podlaží:	nepodsklepeno, 2 nadzemní podlaží (příčemž 2.NP je z části upravené podkroví)		
Základy:	betonové		
Nosné konstrukce:	zděné z cihel a kamene; přístavba navazující na verandu (zádveří) z dřevěné kce s dřevěným opláštěním; nezatepleno		
Stropy:	nezjištěno		
Sřecha:	tvar sedlový; krov je dřevěný; na verandě pultové prodloužení	Krytina střechy:	tašky
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody, okenní parapety, oplechování střešních prostupů; původně z pozinkovaného plechu, nyní opatřeno nátěry; částečně zkorodováno		
Vnitřní povrchy:	vápenocementové omítky		
Vnější povrchy:	vápenocementové omítky, dřevěný obklad na přístavbě		
Schody:	nezjištěno		
Dveře:	vstupní jsou dřevěné	Vrata:	nejsou

Okna:	dřevěná se zdvojeným jednoduchým zasklením		
Povrch podlah:	nezjištěno		
Vytápění:	lokální na tuhá paliva		
Ohřev teplé vody:	nezjištěno		
Vnitřní vodovod:	proveden rozvod studené vody	Hygienické vybavení:	předpokládané standardní vybavení: WC splachovací, umyvadlo, vana
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů	Vnitřní plynovod:	není proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V); bleskosvod není instalován		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyní:	nezjištěno
Ostatní:	např. vzduchotechnika, hydranty, rozvod EPS, EZS, strukturovaná kabeláž, krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího telefonu, odvětrávání ventilátory, rozvod antén pod omítkou: nebylo zjištěno		

**Upozornění:** Detailní prohlídka nemohla být provedena. Stejně tak nemohla být provedena detailní identifikace součástí a příslušenství.

#### **Pravděpodobná dispozice:**

- 1.NP: vstup, zádveří, veranda, chodba, schodišťový prostor, koupelna, WC, obývací místnost, kuchyň
- 2.NP: schodišťový prostor, podkrovní místnost a půdní prostory

#### **Konstrukční řešení a technické vybavení kůlny:**

Kůlna navazuje ze štítové strany na rodinný dům, je částečně vestavěna do svažitě části terénu, okraj pultové střechy je cca 1m nad upraveným terénem. Jedná se o nepodsklepenou, jednopodlažní stavbu. Nosné konstrukce jsou zděné z tvárnic a cihel, bez omítek. Krov je dřevěný, krytinu tvoří tašky. Klempířské konstrukce chybí. Dveře dřevěné prosté svlakové.

#### **Konstrukční řešení a technické vybavení zahradního domku a přístřešků:**

Dřevěný zahradní domek a přístřešky, jsou na bázi dřevěné konstrukce, krytina zastřešení je většinou provizorně překryta různými materiály (fólie, lepenka). Jedná se o dožitě konstrukce bez jakékoliv údržby.

**Rozměrové parametry:**

Rodinný dům:

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]
Rodinný dům č.p. 14	88,52	97,58
Kůlna na pozemku parc.č. St. 34	18,48	15,00
Pozemky po zaokrouhlení	107	369

Ostatní pozemky:

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]
Zemědělské plochy a doprovodné plochy místního krajinného charakteru	3 157
Komunikace	139

**Parametry technické povahy:**

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v zachovalém technickém stavu, ovšem prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) již vykazují známky zvýšeného opotřebení, způsobeného zejména vlivem dlouhodobé absence alespoň základní údržby. To se projevuje na některých kovových konstrukcích, které jsou zčásti zkorodovány (dešťové žlaby a svody, oplechování), okna jsou již také dosti nefunkční, dochází ke vzlínání zemní vlhkosti, což je patrné na venkovních omítkách. Na fasádě viditelné trhliny. Krytina nad verandou je pouze provizorně opravena.

Dřevěný zahradní domek a přístřešky jsou na hranici životnosti. Oplocení, které je z převážné části tvořeno drátěným pletivem na betonových sloupcích, je v některých místech již na hranici životnosti.

**Parametry ekonomické povahy:**

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit poměrně vysoké finanční prostředky na rekonstrukci a opravy. Stanovení jejich výše značně přesahuje rámec tohoto znaleckého posudku, navíc jsou závislé na představě o rozsahu a kvalitě rekonstrukce potenciálním novým vlastníkem vzešlým z dražby.

**Parametry právní povahy:**

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 182 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, nařízení exekuce, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku nijak uvažováno.



## 1.2 Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací obdobné nemovitosti:

poznámka: zkratka ON = Obdobná Nemovitost

### Rodinné domy:

#### ON 1) Rodinný dům

Lokalita: Svídnice, okres Rychnov nad Kněžnou

Konstrukce: Smíšená

Počet nadzemních podlaží: 2

Zastavěná plocha: 152 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha: 132 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 421 m<sup>2</sup>

Kanalizace: Jímka

Popis:

Rodinný dům, elektřina je zavedena, ale odpojena. Přístup k pozemku je z obecní příjezdové cesty.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Realitní databáze INEM  
inem.cz

Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-707/2021-607

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace www.cuzk.cz

**ON 2) Rodinný dům**

Lokalita: Švermova, Borohrádek, okres Rychnov nad Kněžnou

Konstrukce: Smíšená

Typ objektu: Přízemní

Užitná plocha: 48 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 210 m<sup>2</sup>

Popis:

Rodinný dům je dispozičně řešen jako 2+1. Na pozemku se nachází vedlejší stavby - zděné kůlny, přístřešek.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Realitní databáze INEM  
inem.cz

Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-1509/2019-607

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace www.cuzk.cz

**ON 3) Rodinný dům**

Lokalita: Rašovice, Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Konstrukce: Smíšená

Počet nadzemních podlaží: 1

Zastavěná plocha: 150 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 120 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 257 m<sup>2</sup>

Popis:

Původně obecní dům a hasičská zbrojnice. Dům není v současné době využíván. Dispozice: 2 místnosti, vstupní chodba, garáž pro hasičskou techniku s dvěma sklady. Dům nemá hygienické zařízení. Do domu zavedena el. a možnost připojení na veřejný vodovod.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Realitní databáze INEM

[inem.cz](http://inem.cz)

Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-2173/2019-607

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

**ON 4) Rodinný dům**

Lokalita: Švermova, Borohrádek, okres Rychnov nad Kněžnou

Konstrukce: Cihlová

Počet nadzemních podlaží: 2

Zastavěná plocha: 170 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 158 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 330 m<sup>2</sup>

Popis:

Přízemní podsklepený rodinný dům o velikosti 3+1. Do domu je zavedena přípojka vodovodu, el. energie a plynová přípojka je na hranici pozemku. Kanalizace je do septiku, veřejná kanalizace je zavedena na dvůr. Dispozice: obývací pokoj, kuchyně a další pokoj, chodba, WC, koupelna, ložnice. Dále je na pozemku kůlna.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Realitní databáze INEM  
inem.cz

Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-2289/2020-607

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace www.cuzk.cz

**ON 5) Rodinný dům**

Lokalita: Na Benátkách, Doudleby nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Konstrukce: Cihlová

Počet nadzemních podlaží: 1

Podlahová plocha: 82 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 350 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 400 m<sup>2</sup>

Popis:

Rodinný dům s předzahrádkou, za domem je menší zahrádka. Dispozice přízemí je 3+1.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Realitní databáze INEM  
inem.cz

Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-1507/2020-607

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)



### **Zemědělské pozemky:**

#### **ON 1) Zemědělské pozemky**

Lokalita: k.ú. a obec Týniště nad Orlicí

Pozemek pro zemědělské účely - parc.č. 1504/52, druh pozemku: trvalý travní porost o výměře 2779 m<sup>2</sup>.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-xx/xx-607

Český úřad zeměměřičský a katastrální

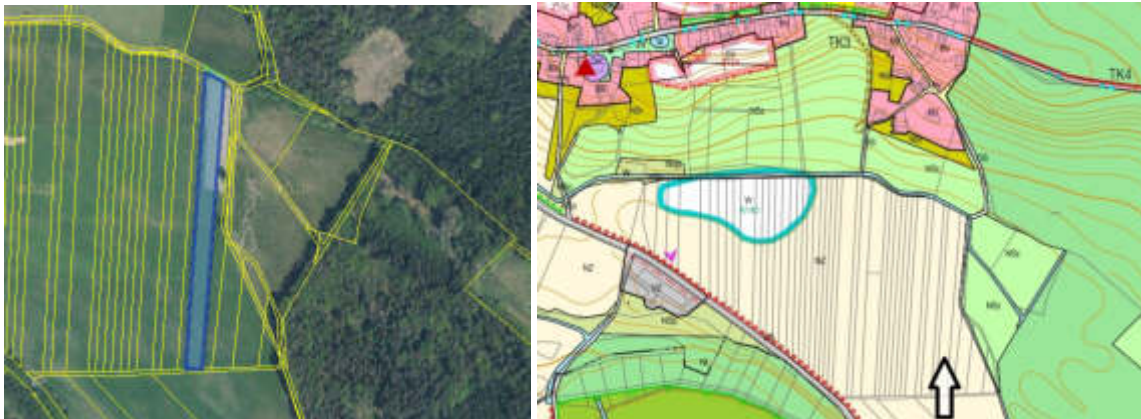
webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

**ON 2) Zemědělské pozemky**

Lokalita: k.ú. Šachov u Borohrádku

Pozemek pro zemědělské účely par.č.164/5 o výměře 5871 m<sup>2</sup> (orná půda) a pozemek par.č. 145/6 o výměře 112 m<sup>2</sup>(vodní plocha).

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-6015/2019-607

Český úřad zeměměřičský a katastrální

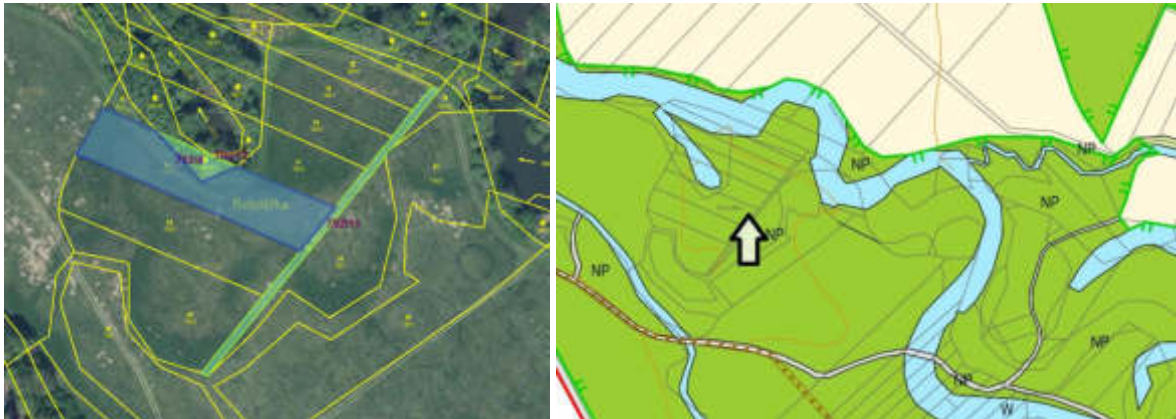
webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

**ON 3) Zemědělské pozemky**

Lokalita: k.ú. a obec Borohrádek

Pozemky pro zemědělské účely, parc.č. 792/4 (1750 m<sup>2</sup>) trvalý travní porost a parc.č.792/12 (178 m<sup>2</sup>) ostatní plocha neplodná půda, dále spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9 na pozemku parc.č. 792/11 (400 m<sup>2</sup>) trvalý travní porost.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-1573/2019-607

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)



**ON 4) Zemědělské pozemky**

Lokalita: k.ú. a obec Borohrádek

Pozemek pro zemědělské účely parc.č. 667/3, je součástí většího zemědělského celku.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-5857/2020-607

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

**ON 5) Zemědělské pozemky**

Lokalita: k.ú. Čestice u Častolovic, obec Čestice

Pozemek pro zemědělské účely, parc. č. 207/15, druh pozemku: trvalý travní porost o výměře 3 503 m<sup>2</sup>.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-1148/2021-607

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

### Pozemky komunikace

#### ON 1) Pozemek komunikace

Lokalita: k.ú. a obec Žďár nad Orlicí

Spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/6 vzhledem k celku (499 m<sup>2</sup>) na pozemku parc.č. 279/10, druh pozemku ostatní plocha-

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-4542/2020-607

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

**ON 2) Pozemek komunikace**

Lokalita: k.ú. a obec Albrechtice nad Orlicí

Pozemek parc.č. 364/11, ostatní plocha - ostatní komunikace, o výměře 148 m<sup>2</sup>.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-2062/2019-607

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

**ON 3) Pozemek komunikace**

Lokalita: k.ú. a obec Lípa nad Orlicí

Pozemek byl z parcely č. 1298/1 oddělen nově vzniklý pozemek je označený jako parc.č. 1298/29 o výměře 321 m<sup>2</sup>.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-2757/2020-607

Český úřad zeměměřičský a katastrální  
webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)



**ON 4) Pozemek komunikace**

Lokalita: k.ú. a obec Veliny

Pozemek parc.č. 1249 o výměře 158 m<sup>2</sup>, druhu: ostatní plocha - ostatní komunikace.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-14628/2019-606

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

**ON 5) Pozemek komunikace**

Lokalita: k.ú. a obec Doudleby nad Orlicí

Pozemek parc.č. 374/10 (druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha) o výměře 106 m<sup>2</sup>.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-3684/2020-607

Český úřad zeměměřičský a katastrální  
webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

**Srovnávací analýza a úprava cen korekcí v návaznosti na odlišnost obdobných nemovitostí:**
*Aproximační matice:*

Rodinný dům vč. pozemků ve funkčním celku:

Srovnávací obdobné nemovitosti	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena k porovnání [Kč/m <sup>2</sup> ]	Meziroční indexy cen	Korekce - koeficienty odlišnosti						Určená obvyklá cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
				zdroj informace o ceně	poloha	velikost	technický stav a vybavenost	pozemky	ostatní	
1	132,00	5 000,00	1,000	1,00	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	5 775,00
2	48,00	6 250,00	1,100	1,00	0,90	0,90	1,05	1,10	1,00	6 431,91
3	120,00	4 266,67	1,100	1,00	1,05	1,05	1,00	1,10	1,00	5 691,84
4	158,00	4 556,96	1,000	1,00	0,90	1,05	1,00	1,05	1,00	4 521,65
5	82,00	9 634,15	1,000	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	8 694,82
n: počet srovnávacích nemovitostí									5	
Určená obvyklá cena:									6 223,04	
<b>Statistické veličiny:</b>										
Směrodatná odchylka [SO]									1 544,00	
Minimální hodnota									4 521,65	
AP - SO									4 679,04	
Aritmetický průměr [AP]									6 223,04	
AP + SO									7 767,04	
Maximální hodnota									8 694,82	
Výměra:	97,58 m <sup>2</sup>									607 228,86
Spoluvlastnický podíl:				1 / 2						303 614,43
<b>Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení:</b>									<b>303 600</b>	

Zemědělské pozemky:

Srovnávací obdobné pozemky	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena k porovnání [Kč/m <sup>2</sup> ]	Meziroční indexy cen	Korekce - koeficienty odlišnosti					Určená obvyklá cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
				zdroj informace o ceně	poloha	velikost	vybavenost	ostatní		
1	2 779	20,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	20,00	
2	5 983	11,70	1,000	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	12,87	
3	1 972	19,77	1,000	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	21,75	
4	8 139	25,50	1,000	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	23,01	
5	3 503	24,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	24,00	
n: počet srovnávacích nemovitostí									5	
Určená obvyklá cena:									20,33	
<b>Statistické veličiny:</b>										
Směrodatná odchylka [SO]									4,00	
Minimální hodnota									12,87	
AP - SO									16,33	
Aritmetický průměr [AP]									20,33	
AP + SO									24,33	
Maximální hodnota									24,00	
Výměra:	3 157 m <sup>2</sup>									64 171,17
Spoluvlastnický podíl:				1 / 2						32 085,59
<b>Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení:</b>									<b>32 100</b>	



Pozemek komunikace:

Srovnávací obdobné pozemky	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena k porovnání [Kč/m <sup>2</sup> ]	Meziroční indexy cen	Korekce - koeficienty odlišnosti					Určená obvyklá cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
				zdroj informace o ceně	poloha	velikost	vybavenost	ostatní	
1	83	12,02	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12,02
2	148	70,00	1,100	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	73,15
3	321	240,00	1,000	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	226,80
4	158	160,00	1,100	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	158,40
5	106	100,00	1,000	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	95,00
n: počet srovnávacích nemovitostí									5
Určená obvyklá cena:									113,07
<b>Statistické veličiny:</b>									
Směrodatná odchylka [SO]									82,00
Minimální hodnota									12,02
AP - SO									31,07
Aritmetický průměr [AP]									113,07
AP + SO									195,07
Maximální hodnota									226,80
Výměra:	139 m <sup>2</sup>								15 717,40
Spoluvlastnický podíl:					1	/	2	7 858,70	
<b>Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení:</b>									<b>7 900</b>

**Souhrn:**

Název - část	Popis	Obvyklá cena spoluvl. podílu [Kč]	
1)	Rodinný dům č.p. 14 vč. pozemků ve funkčním celku		303 600,00
2a)	Zemědělské pozemky - parc.č. 709/200 a 709/201	+	32 100,00
2b)	Pozemek komunikace - parc.č. 730/67	+	7 900,00
<b>Obvyklá cena spoluvl. podílu ve výši 1/2 celkem</b>		=	<b>343 600,00</b>

Odůvodnění odchylek způsobených korekcí:

Ocenění jsme provedli přímým srovnáním s 5ti obdobnými nemovitostmi, přičemž správnému předvýběru srovnávacích nemovitostí jsme věnovali velkou péči, neboť tím dopředu eliminujeme nutnost použití vysokých korekčních koeficientů pro účely aproximace (přízpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit vůči oceňované nemovitosti. Naše koeficienty se většinou pohybují v úzkém rozpětí 0,90 až 1,10, což označujeme za důkaz férovosti ocenění. Tento přístup již v samém zárodku metodického postupu vylučuje možnost nějakých zásadních chyb.

Ke koeficientům odlišnosti „*velikost*“ a „*technický stav a vybavenost*“ uvádíme, že platí zásada, je-li vzorek klasifikován jako lepší oproti nemovitostem oceňovaným, pak aby reflektoval jejich hodnotu, je třeba jeho cenu snížit, takže úprava ceny představuje srážku, a je-li naopak vzorek horší, úprava bude mít formu přírážky.

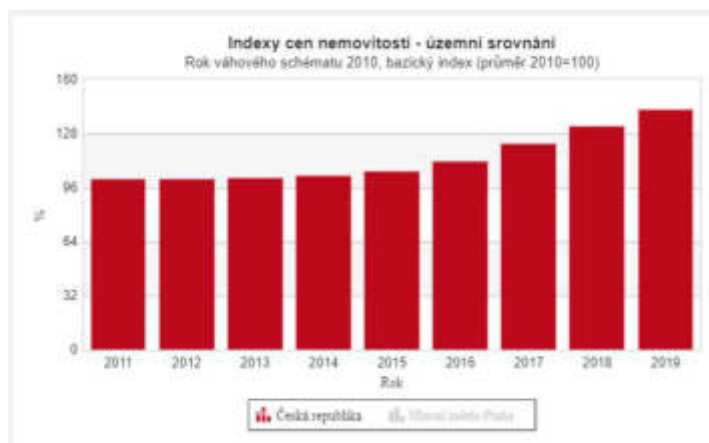
Ke koeficientu „*pozemky*“ uvádíme, se jedná o specifikaci polohy pozemku v rámci zástavby, zjištěnému vybavení infrastruktury, vlivu stabilizovaného území nebo navrhovaného území změn, vč. úpravy velikostního parametru, a to vše je uvažováno jako funkční celek se stavbou.

Ke koeficientu odlišnosti „*ostatní*“ uvádíme, že zde jsou cenově zachyceny specifické nebo zvláštní

okolnosti promítnuté do výsledné obvyklé ceny, jako např. přístup přes cizí pozemky, umístění nemovitostí v záplavovém území, struktura zaměstnanosti, dopravní a parkovací podmínky, obyvatelstvo v sousedství, poddolování, kontaminace apod.

Ke koeficientu odlišnosti „*zdroj informace o ceně*“ uvádíme, že jako zdroj informací o sjednaných cenách využili databázi Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, díky níž jsme dohledali skutečně realizované prodeje obdobných nemovitostí. Korekce provádíme pouze u prodejů starších než 1 rok - zde je zachycen vývoj cen v jednotlivých letech, a to pomocí Meziročních indexů cen. Graf indexů cen nemovitostí - územní srovnání pro ČR:

Graf:



Zdroj dat:

Veřejná databáze ČSÚ

odkaz: [https://www.czso.cz/csu/czso/indexy\\_cen\\_nemovitosti](https://www.czso.cz/csu/czso/indexy_cen_nemovitosti)

Tabulka:

rok	zdroj dat	%	Indexy cen nemovitostí:
2020	predikce	152,0	= 1,0000
2019	stat. údaj	142,0	= 1,1000
2018	stat. údaj	132,0	= 1,2000
2017	stat. údaj	121,5	= 1,3050

Ke koeficientu odlišnosti „*poloha*“ nejdříve přikládáme lokalizaci předmětu ocenění vůči porovnávacím nemovitostem:



Pokud jsou zde oceňované nemovitosti situovány výhodněji, než konkrétní srovnávací nemovitost, pak koeficient odlišnosti má vyšší hodnotu než 1,00, a naopak.

### 1.3 Cena zjištěná

V této kapitole je provedeno ocenění postupem definovaným v Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (§2 až §38) č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat:

LV:	182
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Žďár nad Orlicí
Katastrální území:	Žďár nad Orlicí
Počet obyvatel:	518

Koeficienty obce:

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Index trhu s nemovitými věcmi:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,642$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,990$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	$P_i$
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejistěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,040$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T \times I_P = 0,668$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T \times I_P = 1,030$$

### 1) Rodinný dům č.p. 14 s pozemky ve funkčním celku

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_0 \times I_P = 0,990 \times 1,000 \times 1,040 = 1,030$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	219,-	1,030		225,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 34	266	225,57	60 001,62
§ 4 odst. 1	zahradka	72	210	225,57	47 369,70
Stavební pozemky - celkem			476		<b>107 371,32</b>

### Rodinný dům č.p. 14

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	70 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 669,- Kč/m <sup>3</sup>

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	12,50×5,60+3,05×2,30+5,00×2,30	=	88,52 m <sup>2</sup>
Podkroví:	12,50×5,60	=	70,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	88,52 m <sup>2</sup>	2,60 m
Podkroví:	70,00 m <sup>2</sup>	3,50 m

Obestavěný prostor

OP vrchní stavby:	$(12,50 \times 5,60) \times (0,10 + 2,60) + (3,05 \times 2,30) \times (0,10 + 2,30 + 0,20) + (5,00 \times 2,30) \times (0,10 + 2,2)$	=	233,69 m <sup>3</sup>
OP zastřešení:	$12,50 \times 5,60 \times 0,85 + 12,50 \times 5,60 \times 2,65/2$	=	152,25 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	385,94 m <sup>3</sup>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 88,52 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 158,52 m<sup>2</sup>

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,79

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
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	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup> - Kůlna navazující na štít rodinného domu.	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 70 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 70 = 0,650$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13} \times 0,650 = 0,444$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,040$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \times I_V = 1\,669,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,444 = 741,04 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 385,94 \text{ m}^3 \times 741,04 \text{ Kč/m}^3 \times 0,990 \times 1,040 = 294\,462,49 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	<b>294 462,49 Kč</b>
--------------------------------------	---	----------------------



**Porosty na pozemku parc.č. 72**

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	107 371,32
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	476,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	50,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	11 278,50
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	×	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	958,67
Porosty na pozemku parc.č. 72 - zjištěná cena celkem	=	<b>958,67 Kč</b>

**Výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Pozemky:	=	107 371,32 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.1.2. Rodinný dům č.p. 14		294 462,49 Kč
1.1.3. Porosty na pozemku parc.č. 72		958,67 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	295 421,16 Kč
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	402 792,48 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	×	1 / 2
Zjištěná cena celkem	=	<b>201 396,24 Kč</b>

**2) Ostatní pozemky****Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace:**

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30
	4
Úprava základní ceny pozemků komunikací	$I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,150$



## Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty			Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	219,-	0,150	1,000		32,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	730/67	139	32,85	4 566,15
Ostatní stavební pozemek - celkem			139		<b>4 566,15</b>

**Zemědělský pozemek oceněný dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	709/201	55800	3 124	7,87	40,00	11,02	34 426,48
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			3 124 m <sup>2</sup>				<b>34 426,48</b>

**Jiný pozemek oceněný dle § 9**

## Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	5,91	0,25			40 %	2,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	709/200	33	2,07		68,31
Jiný pozemek - celkem			33			<b>68,31</b>

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	39 060,94 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	×	1 / 2
Pozemky - zjištěná cena celkem	=	<b>19 530,47 Kč</b>

Zjištěná cena celkem = ad 1) + ad 2):	220 926,- Kč
<b>Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>220 930,- Kč</b>

## **2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT, VÝSLEDKY OCENĚNÍ**

Tabulka:

Cena obvyklá - Porovnávací způsob ocenění	343 600,- Kč
Cena zjištěná - Ocenění dle oceňovací vyhlášky	220 930,- Kč

## **E ODŮVODNĚNÍ**

### **1 ODŮVODNĚNÍ ROZDÍLŮ VE VÝSLEDKÁCH JEDNOTLIVÝCH METOD OCENĚNÍ**

Podstatou porovnávací metodiky je aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitě oceňované. Tento postup jsme důsledně aplikovali.

Cena zjištěná podle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (§2 až §38) je odbornou veřejností nazývaná cenou tzv. „administrativní“, někdy též „úřední“. Vychází z metodiky poprvé uvedené v r. 1994, a to vyhláškou č. 178/1994 Sb. Primárně sloužila pro fiskální účely, postupně byla 25× aktualizována a modernizována, naposledy k 1.1.2021, vždy však při ocenění staveb pracovala se základní jednotkou metr krychlový [m<sup>3</sup>], kterou ovšem v realitní praxi zájemci o koupi nemovitosti v podstatě vůbec nevyžadují, nejsou ani do kupních smluv či inzerátů uváděny, většinou ani známy, a tak následně musí docházet k indikativním přepočtům. Navíc ke srovnání dochází tzv. nepřímou metodou, kdy je oceňovaný majetek porovnáván s průměrnou hodnotou, zjištěnou při minulých pozorováních. Při ocenění zemědělských pozemků pak oceňovací vyhláška vždy pracovala se systémem Bonitovaných Půdně Ekologických Jednotek [BPEJ], které se ovšem, v současném systému evropských dotací do zemědělství, již jeví jako zastaralé.

Navíc v oceňovací vyhlášce lze jen v malé míře zohlednit konkrétní specifické nebo zvláštní okolnosti, jako jsou např. přístup přes cizí pozemky, umístění nemovitostí v záplavovém území, struktura zaměstnanosti, dopravní a parkovací podmínky, obyvatelstvo v sousedství, poddolování, kontaminace apod.

Z toho důvodu takovou metodu ocenění např. úvěrující banky nepovažují za vypovídající, nepřipouštějí její aplikaci a trvají na tom, aby byly posudky pro účely poskytnutí úvěru založeny hlavně na tržních přístupech k ocenění. Ani ustálená judikatura se k takovému postupu nepřiklání.

Aby byla cena obvyklá a cena zjištěná shodná, musela by být oceňovací vyhláška konstruována tak, aby zohlednila všechny cenotvorné faktory a umožnila jejich správnou tržní interpretaci.

V případě předmětu ocenění řešeného tímto znaleckým posudkem se domníváme, že výsledek klasického porovnávacího způsobu ocenění lépe zachycuje situaci na místním realitním trhu, již s ohledem na to, že se nám ke srovnání podařilo získat pět kusů obdobných nemovitostí, byť dle aktuálních předpisů postačují ke srovnání pouze tři kusy.

Na základě dostupných informací, na základě zjištěných parametrů a na základě výsledků použitých metod ocenění určujeme obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši:

343 600,- Kč

## F ZÁVĚR

Výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576956 Žďár nad Orlicí  
Kat.území: 795224 Žďár nad Orlicí List vlastnictví: 182  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti					
Pozemky					
St.	Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
34		266	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Žďár nad Orlicí, č.p. 14, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 34					
	72	210	zahrada		zemědělský půdní fond
	709/200	33	ostatní plocha	neplodná půda	
	709/201	3124	orná půda		zemědělský půdní fond
	730/67	139	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

určujeme ke dni ocenění ve výši:

**343 600,- Kč**

slovy: Třistačtyřicettřítisícšestset korun českých

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, prohlašujeme, že si jsme vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku, v platném znění.

Byla sjednána náhrada nákladů.

## **G ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář vedená v souladu s ustanovením § 47 odst. 2) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Rozhodnutím ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 byla společnost Odhadci a znalci CZ, s.r.o. zapsána do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 6363 – 109 / 2021 evidence znaleckých posudků.

V Hradci Králové dne 08.06.2021

Otisk znalecké pečeti:

Ing. Martin Hanzelka, Ph.D.  
znalec

Ing. Milan Bálek  
jednatel společnosti

## **H SEZNAM PŘÍLOH**

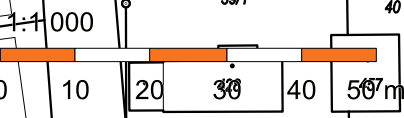
1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
3. Výřez z územního plánu obce Žďár nad Orlicí
4. Poštovní doručenka
5. Vratka dopisu s výzvou k umožnění ohledání nemovité věci







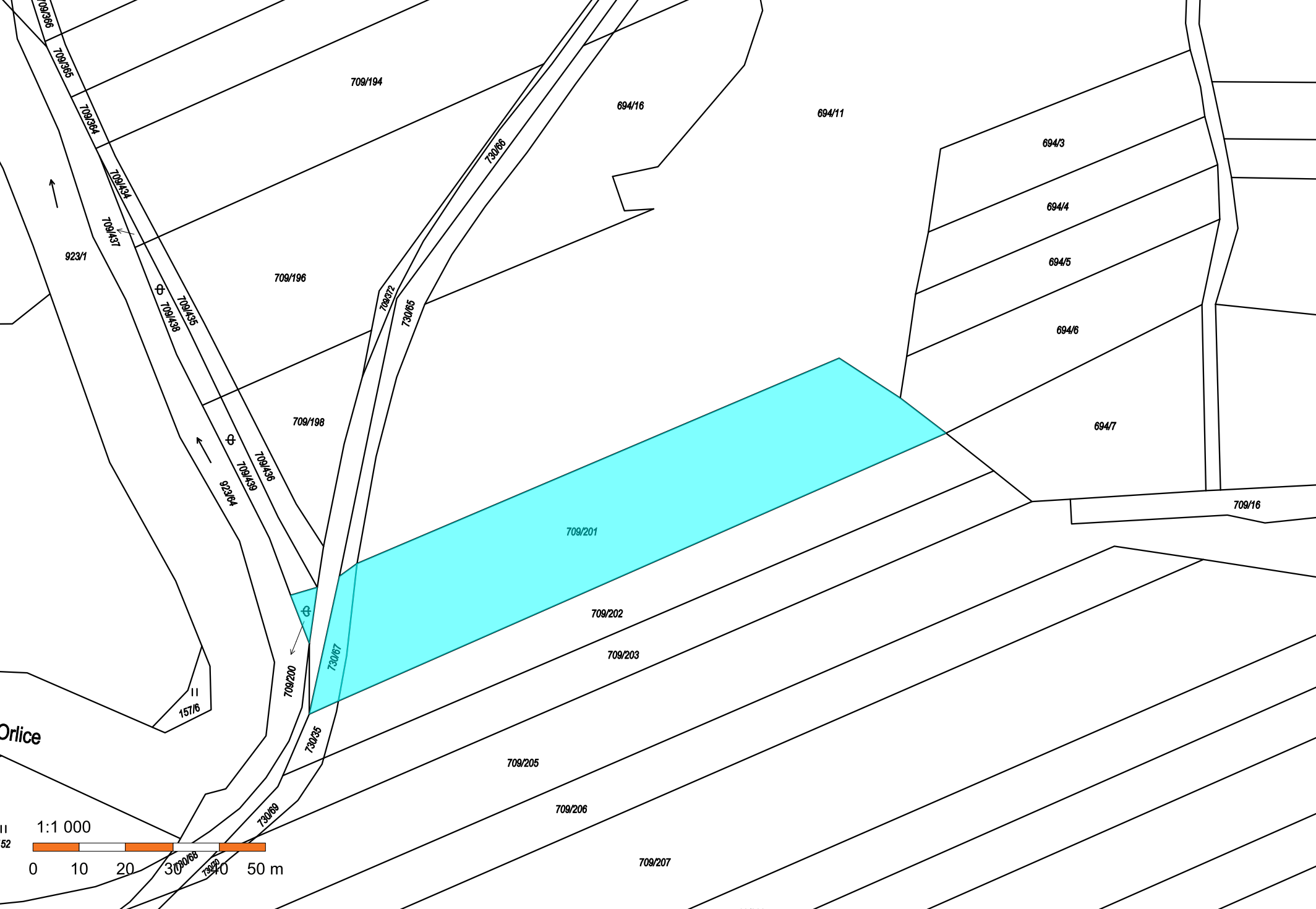




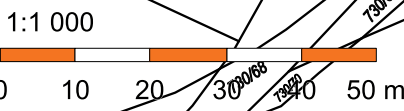
34  
72  
64/2

153 31/9 31/11 150 24/3 199 154 155 156 24/1 34/1 34/1 35 21/18 16 38 37/12 37/13 408 39/1 40 17/1 17/2 18/2 18/1 130 108/1 380 389 11 852/12 852/13 71/1 72 64/2 64/1 73/1 37 63 127 178 177 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000



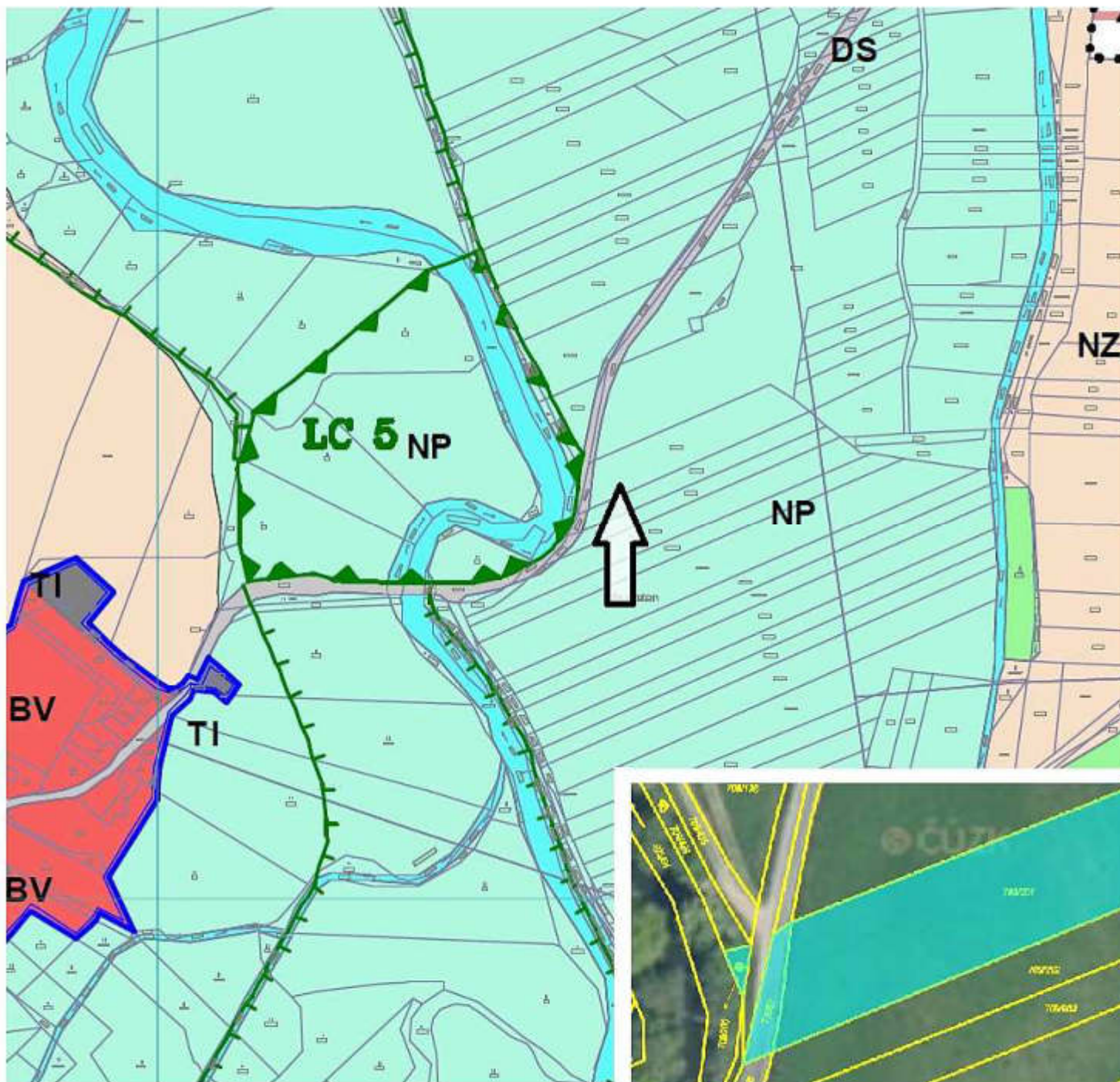


Orlice







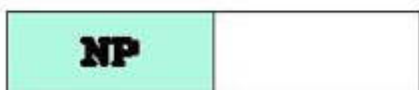


# LEGENDA

PLOCHY  
STABILIZOVANÉ

PLOCHY  
ZMĚN

ÚZEMNÍ  
REZERVA



plochy přírodní



dopravní infrastr. - silniční

stav.

návrh

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY



hranice biocenter

Zásilka  
uložena dne .....

**Linda Jedličková**

Otisk denního razítka  
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel: Odhadci a značci CZ, s.r.o.  
Přemyslova 1285/38  
500 08 Hradec Králové

**DODEJKA**



Adresát: RR 25726903 7 2F

Koucký Jindřich  
Žďár nad Orlicí 14  
517 23 Žďár nad Orlicí

*Koucký*

Potvrzuji převzetí této zásilky dne 29.4.27 podpis *[Signature]*



Místo pro výplně

Odesílatel:

Odhadci a znalci CZ s.r.o.  
Přemyslova 1395/38  
500 06 Hradec Králové

Adresát:

Koucká Mluše  
Žďár nad Orlicí 14  
517 23 Žďár nad Orlicí



20901/00



ZPĚT

Odesílatel

Odhadci a znalci CZ s.r.o.



198

Česká pošta

370 20 Postservis Č. Budějovice



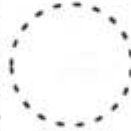
RR 25726903 8 6F

Zásilka

uložena dne .....

Linda Jedličková

Otisk denního razítka  
a podpis vydávajícího pracovníka



Doslat: ODHADCI A ZNALCI

P.O. BOX 58

66902 ZNOJMO



RR 25726903 8 6F

Adresát:

Koucká Mluše  
Žďár nad Orlicí 14  
517 23 Žďár nad Orlicí

ZPĚT

Potvrzují převzetí této zásilky dne .....

podpis .....

**DODÁNKA DO VLASTNÍCH RUKOU**



**ZPĚT**

Linda Jedličková

obálka byla vrácena z důvodu  
zmačkaného křížkem  
nepřijato

Průmyslová  
425 01, Praha 56

adresa nedostatečná

jiný důvod ZEMĚLA

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO  NE



## **Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě**

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **140775433-28595-210811194005**, skládající se z 45 listů (stránek textu), se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Hana Častulíková**

Vystavil: **JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor**

**JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor dne 11.08.2021**



**140775433-28595-210811194005**

---

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek ( <https://www.czechpoint.cz/overovaciodolozky> ). Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.