# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 3275-16/2021

O ceně pozemku parc.č.148/1 – orná půda v k.ú. Horní Meziříčko, obec Horní Meziříčko, okr. Jindřichův Hradec

**Objednatel znaleckého posudku:** LICITA s.r.o.
Keřová 7
301 00 Plzeň

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení ceny obvyklé pro dražbu

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 5.3.2021 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Jana Cihlářová
Pačejov Nádraží č.170
341 01 Horažďovice
telefon: +420 603831344
e-mail: cihlarova170@gmail.com
IČ: 11615427

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady.

Počet stran: 34 včetně titulního listu. Zadavateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Pačejově 16.3.2021

## Obsah posudku:

**A. Zadání**
**B. Výčet podkladů**
**C. Nález**
**D. Posudek**
**E. Odůvodnění , rekapitulace**
**F. Závěr**
**G. Seznam příloh**
**H. Znalecká doložka**

# A. ZADÁNÍ

Na základě požadavku firmy LICITA s.r.o. jsem provedla 5.3.2021 za účasti syna p. Kryzanové prohlídku nemovité věci :
- pozemku parc.č. 148/1 - orná půda o výměře 4351 m2
v k.ú. Horní Meziříčko, obec Horní Meziříčko, okr. Jindřichův Hradec, a to za účelem zjištění podkladů pro ocenění této nemovité věci.

Dalším podkladem byl :
- výpis KN pro LV 4, kde je vlastníkem Kryzanová Miroslava, Horní Meziříčko čp. 44, 378 53 Horní Meziříčko, a sice podílu ve výši 1/2 vzhledem k celku
- info snímek KN pro k.ú. Horní Meziříčko
- územní plán obce Horní Meziříčko , kde pozemek je zahrnutý v intravilánu obce , plochy SO - plochy smíšené obytné
- informace od syna p. Kryzanové, jiné informace mi nebyly poskytnuty, nebo´t si nikdo nic nepamatoval
- informace starosty obce

Ocenění je provedeno ke dni 5.3.2021 pro podíl ve výši 1/2 vzhledem k celku.

Ocenění je požadováno pro dražbu a je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku , v platném znění, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. , č. 443/2016Sb., č. 457/2017 Sb. , č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. V platném znění.

# B. VÝČET PODKLADŮ

## 1. Základní informace

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Pozemek |
| Adresa předmětu ocenění: | Horní Meziříčko<br>378 53 Horní Meziříčko |
| LV: | 4 |
| Kraj: | Jihočeský |
| Okres: | Jindřichův Hradec |
| Obec: | Horní Meziříčko |
| Katastrální území: | Horní Meziříčko |
| Počet obyvatel: | 111 |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **840,00 Kč/m²**

**Koeficienty obce**

| **Název koeficientu** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel | V | 0,50 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn | II | 0,85 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost | VI | 0,80 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * $O_1$ * $O_2$ * $O_3$ * $O_4$ * $O_5$ * $O_6$ = **123,00 Kč/m²**

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.3.2021.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Miroslava Kryzanová, č. p. 44, 378 53 Horní Meziříčko, LV: 4, podíl: 1 / 2
Pavlína Lehejčková, č. p. 33, 378 53 Horní Meziříčko, LV: 4, podíl: 1 / 2

- výpis KN pro LV 4, kde je vlastníkem Kryzanová Miroslava, Horní Meziříčko čp. 44, 378 53 Horní Meziříčko, a sice podílu ve výši 1/2 vzhledem k celku
- info snímek KN pro k.ú. Horní Meziříčko
- územní plán obce Horní Meziříčko , kde pozemek je zahrnutý v intravilánu obce , plochy SO - plochy smíšené obytné
- informace od syna p. Kryzanové, jiné informace mi nebyly poskytnuty, nebo´t si nikdo nic nepamatoval
- informace starosty obce

# C. NÁLEZ

Ocenění je provedeno pro nemovitou věc :
- pozemek parc.č. 148/1 - orná půda o výměře 4351 m2
v k.ú. Horní Meziříčko, obec Horní Meziříčko, okr. Jindřichův Hradec.

Obec Horní Meziříčko se nachází východně od Jindřichova Hradce mimo hlavní dopravní komunikace. V obci se nachází sídlo obecního úřadu, jinak zde není žádná občanská vybavenost. V obci je vybudován vodovodní řad, el. síť, plynofikace. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve střední části obce v zastavitelném území. Pozemek má ve své jihovýchodní části mírnou svažitost , jinak je převážně rovinatý. Pozemek je nezpevněný a není využíván jako orná půda. Je zde rozpor mezi zápisem v katastru nemovitostí a skutečným využitím pozemku. Stavby na pozemku mu dávají charakter stavebního pozemku.

Pozemek je v územním plánu zařazen do plochy SO - plochy smíšené obytné. Na část pozemku zasahuje urbanisticky hodnotný prostor H2 - pobřežní část. V blízkosti pozemku , přes silnici, se nachází Meziříčský rybník.

Pozemek parc.č. 148/1 není přístupný z veřejné komunikace, ale pouze přes pozemek parc.č. 148/6 ( vlastník p. Lehejčková), parc.č. 147/3 ( vlastník p. Lehejčková), parc.č. 147/1 ( vlastník p. Lehečková).

Na pozemku se nachází stavby, které nejsou stavebně projednány. Při místním šetření nebyly předloženy k vybudovaným stavbám žádné doklady ani kvalitní informace.

V severovýchodní části pozemku se nachází zděná stavba pro chov drůbeže, při SV straně pozemku se nachází stavba dřevěné kolny a u pozemku st. 42 je při jeho severní straně vybudována zděná stavba, která zasahuje dále na pozemek parc.č. 148/5 ( zahrada).

Další stavba dřevěné kolny s vyzdívkami se nachází u pozemku parc.č 148/7. Výstavba byla zahájena cca před pěti lety ( ústní informace).

Na západní části pozemku jsou vzrostlé jehličnaté porosty v zápoji. Při SZ straně pozemku je zchátralé oplocení z drátěného pletiva.

Zděná stavba pro drůbež je přízemní, nepodsklepená, s betonovým soklem, zastřešená pultovou střechou s vlnitou krytinou. Nosná konstrukce zděná z ytongu na betonových základech se soklem, strop není proveden. Okna jsou osazena dřevěná, dvojitá, dveře plechové. Omítky vnitřní i vnější hladké vápenné, podlaha betonová. Klempířské prvky nejsou osazeny.

Kolna dřevěná při SV straně pozemku je přízemní, celodřevěná, zastřešená sedlovou střechou s vlnitou eternitovou krytinou. Podlahu tvoří dusaná zem, strop dřevěný, trámový se záklopem prkenným. Klempířské prvky nejsou osazeny. Vrata dřevěná, zničená.

Kolna u st. 42 je přízemní, zděná z ytongu, zastřešená sedlovou střechou vlnitou krytinou. Omítky vnější nejsou provedeny, klempířské prvky nejsou osazeny. Stavba nebyla přístupná.

Kolna u parc.č. 148/7 je přízemní s nosnou dřevěnou konstrukcí kotvenou do betonového soklu. Strop není proveden. Z části jsou provedeny vnitřní vyzdívky z ytongu s tepelnou izolací stěn. Na části je betonová podlah, na části dusaná zem. Střecha pultová, s krytinou vlnitou. Klempířské prvky nejsou osazeny. Je zde osazen kovový rám v místě budoucích vrat.

Na LV 4 je v oddílu C zápis : přes pozemek parc.č. 148/1 je zřízeno úplatné věcné břemeno zřizování a provozování nového kabelového vedení NN dle GP č. 104-69/2012 s oprávnění pro E.ON Distribuce a.s., České Budějovice.
Dále je zde zápis zástavního práva smluvního s oprávnění pro ProCredia . a.s. Plzeň

## 1. Obsah znaleckého posudku

1. Stavba pro drůbež
2. Kolna dřevěná
3. Kolna zděná u st. 42
4. Kolna u RD
5. Pozemek
6. Porosty

**Věcná břemena a závady váznoucí na majetku**

1. Věcné břemeno

## 2. Cena obvyklá

# D. ZNALECKÝ POSUDEK

## 1. Cena zjištěná

**Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| **Název znaku** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

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

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

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

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

Index polohy

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

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci | III | -0,05 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | V | -0,02 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemek není přístpný z veřejné komunikace. | II | 0,00 |

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,970**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,970**

**1. Stavba pro drůbež**

Ocenění je provedeno pro stavbu pro drůbež na pozemku parc.č. 148/1 - orná půda o výměře 4351 m2 v k.ú. Horní Meziříčko, obec Horní Meziříčko, okr. Jindřichův Hradec.

Stavba se nachází při SV straně pozemku

Stavba je zděná, přízemní, zastřešená pultovou střechou s vlnitou krytinou.

Nosná konstrukce je zděná z ytongu na betonových základech se soklem, strop není proveden. Okna jsou osazena dřevěná, dvojitá, dveře plechové. Omítky vnitřní i vnější hladké vápenné, podlaha betonová. Klempířské prvky nejsou osazeny.

Stavba není stavebně povolena.
Stáří cca 5 let.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná tl. nad 15 cm |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| **Název** | | **Zastavěná plocha** [$m^2$] | **výška** |
|---|---|---|---|
| 1 NP | 8,12*3,06 = | 24,85 | 2,23 m |
| | | **24,85 $m^2$** | |

**Obestavěný prostor**

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

| **Typ** | **Název** | | **Obestavěný prostor** [$m^3$] |
|---|---|---|---|
| NP | 1 NP | (8,12*3,06)*(2,23) = | 55,41 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **55,41 $m^3$** |

**Popis a hodnocení standardu**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 100 | 1,00 | 31,80 |
| 3. Stropy | C | 19,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 6. Klempířské práce | C | 1,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | C | 5,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 72,70 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,7270** |

**Ocenění**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/$m^3$] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | | * | 0,7270 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,8000 |

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,2850 |
| **Základní cena upravená [Kč/m³]** | = | **1 661,20** |
| **Plná cena:** 55,41 m³ * 1 661,20 Kč/m³ | = | **92 047,09 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 5 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 40 = 12,5 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 12,5 % / 100) | * | 0,875 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **80 541,20 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,970 |
| **Cena stavby CS** | = | **78 124,96 Kč** |
| **Stavba pro drůbež - zjištěná cena** | = | **78 124,96 Kč** |

## 2. Kolna dřevěná

Ocenění je provedeno pro dřevěnou kolnu na pozemku parc.č. 148/1 - orná půda o výměře 4351 m2 v k.ú. Horní Meziříčko, obec Horní Meziříčko, okr. Jindřichův Hradec.

Stavba se nachází při SV straně pozemku. je přízemní, dřevěná, zastřešená sedlovou střechou s vlnitou krytinou.

Podlahu tvoří dusaná zem, strop dřevěný, trámový se záklopem prkenným. Klempířské prvky nejsou osazeny. Vrata dřevěná, zničená.

Údržba sporadická, stáří cca 31 let.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ F |
| Svislá nosná konstrukce: | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| **Název** | | **Zastavěná plocha** [m²] | **výška** |
|---|---|---|---|
| 1 NP | 7,80*5,65 = | 44,07 | 3,36 m |
| | | **44,07 m²** | |

**Obestavěný prostor**

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

| **Typ** | **Název** | | **Obestavěný prostor** [m³] |
|---|---|---|---|
| NP | 1 NP | (7,80*5,65)*(3,36) = | 148,08 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Z střecha | 44,07*2,60/2 = | | 57,29 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **205,37 m³** |

**Popis a hodnocení standardu**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | C | 8,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,90 | 100 | 1,00 | 31,90 |
| 3. Stropy | S | 21,20 | 100 | 1,00 | 21,20 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 11,10 | 100 | 1,00 | 11,10 |
| 6. Klempířské práce | C | 1,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | C | 6,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,70 | 100 | 1,00 | 3,70 |
| 10. Okna | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 |
| 11. Podlahy | S | 10,80 | 100 | 1,00 | 10,80 |
| 12. Elektroinstalace | S | 4,00 | 100 | 1,00 | 4,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 84,10 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,8410** |

**Ocenění**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m³] | = | 970,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | | * | 0,8410 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,2850 |
| **Základní cena upravená [Kč/m³]** | | = | **1 491,23** |
| **Plná cena:** | 205,37 m³ * 1 491,23 Kč/m³ | = | **306 253,91 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 31 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 40 = 77,5 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 77,5 % / 100) | * | 0,225 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **68 907,13 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,970 |
| **Cena stavby CS** | = | **66 839,92 Kč** |
| **Kolna dřevěná - zjištěná cena** | = | **66 839,92 Kč** |

**3. Kolna zděná u st. 42**

Ocenění je provedeno pro stavbu zděné kolny u st. 42 na pozemku parc.č. 148/1 - orná půda o výměře 4351 m2 v k.ú. Horní Meziříčko, obec Horní Meziříčko, okr. Jindřichův Hradec.

Tato stavba dále zasahuje na pozemek parc.č. 148/5 ( zahrada).

Kolna u st. 42 je přízemní, zděná z ytongu, zastřešená sedlovou střechou vlnitou krytinou.
Okna plastová, dveře dřevěné, omítky vnější nejsou provedeny, klempířské prvky nejsou osazeny.

Stáří stavby je odhadováno na 5 let.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná tl. nad 15 cm |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| **Název** | | **Zastavěná plocha** [$m^2$] | **výška** |
|---|---|---|---|
| 1 NP | 5,00*8,40 = | 42,00 | 2,80 m |
| | | **42,00 $m^2$** | |

**Obestavěný prostor**

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

| **Typ** | **Název** | | **Obestavěný prostor** [$m^3$] |
|---|---|---|---|
| NP | 1 NP | (5,00*8,40)*(2,80) = | 117,60 |
| Z | střecha | 42,00*2,50/2 = | 52,50 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **170,10 $m^3$** |

**Popis a hodnocení standardu**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 100 | 1,00 | 31,80 |
| 3. Stropy | S | 19,80 | 100 | 1,00 | 19,80 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 6. Klempířské práce | C | 1,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |

| | | |
|---|---|---|
| Součet upravených objemových podílů | | 98,30 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | **0,9830** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m$^3$] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,9830 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,2850 |
| **Základní cena upravená [Kč/m$^3$]** | = | **2 246,16** |
| **Plná cena:** 170,10 m$^3$ * 2 246,16 Kč/m$^3$ | = | **382 071,82 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 5 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 40 = 12,5 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 12,5 % / 100) | * | 0,875 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **334 312,84 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,970 |
| **Cena stavby CS** | = | **324 283,45 Kč** |
| **Kolna zděná u st. 42 - zjištěná cena** | = | **324 283,45 Kč** |

**4. Kolna u RD**

Ocenění je provedeno pro stavbu kolna u pozemku parc.č. 148/7 na pozemku parc.č. 148/1 - orná půda o výměře 4351 m2 v k.ú. Horní Meziříčko, obec Horní Meziříčko, okr. Jindřichův Hradec.

Kolna u parc.č. 148/7 je přízemní s nosnou dřevěnou konstrukcí kotvenou do betonového soklu.

Strop není proveden. Z části jsou provedeny vnitřní vyzdívky z ytongu s tepelnou izolací stěn. Na části je betonová podlaha, na části bez povrchové úpravy. Střecha pultová, s krytinou vlnitou. Klempířské prvky nejsou osazeny. Je zde osazen kovový rám v místě budoucích vrat.

Stavba byla zahájena cca před 5 lety ( ústní informace). Projektová dokumentace ani stavební povolení nebyly předloženy.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ F |
| Svislá nosná konstrukce: | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název | | Zastavěná plocha [m²] | výška |
|---|---|---|---|
| 1 NP | 12,00*5,97 = | 71,64 | 3,17 m |
| | | **71,64 m²** | |

**Obestavěný prostor**

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m³] |
|---|---|---|---|
| NP | 1 NP | (12,00*5,97)*(3,17) = | 227,10 |
| Z | střecha | 71,64*1,28/2 = | 45,85 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **272,95 m³** |

**Popis a hodnocení standardu**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

**Výpočet koeficientu vybavení $K_4$ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | S | 8,30 | 100 | 1,00 | 8,30 | 8,42 | 100,00 | 8,42 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,90 | 100 | 1,00 | 31,90 | 32,35 | 80,00 | 25,88 |
| 3. Stropy | S | 21,20 | 100 | 1,00 | 21,20 | 21,50 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 11,10 | 100 | 1,00 | 11,10 | 11,26 | 100,00 | 11,26 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,60 | 100 | 1,00 | 1,60 | 1,62 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 | 6,09 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,70 | 100 | 1,00 | 3,70 | 3,75 | 10,00 | 0,38 |
| 10. Okna | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | S | 10,80 | 100 | 1,00 | 10,80 | 10,95 | 50,00 | 5,48 |
| 12. Elektroinstalace | S | 4,00 | 100 | 1,00 | 4,00 | 4,06 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů: | | | | | 98,60 | Rozestavěnost: **51,41** | | |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,9860** | | | |

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | UP [%] | PP [%] | Stáří | Živ. | Opotř. části | Opotř. z celku |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | S | 8,42 | 100,00 | 8,42 | 16,37 | 5 | 50 | 10,00 | 1,6370 |
| 2. Obvodové stěny | S | 25,88 | 100,00 | 25,88 | 50,33 | 5 | 50 | 10,00 | 5,0330 |
| 5. Krytina | S | 11,26 | 100,00 | 11,26 | 21,90 | 5 | 40 | 12,50 | 2,7375 |
| 9. Dveře | S | 0,38 | 100,00 | 0,38 | 0,74 | 1 | 30 | 3,33 | 0,0246 |
| 11. Podlahy | S | 5,48 | 100,00 | 5,48 | 10,66 | 5 | 40 | 12,50 | 1,3325 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | **10,8 %** |

**Ocenění**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m$^3$] | = | 970,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | | * | 0,9860 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,2850 |
| **Základní cena upravená [Kč/m$^3$]** | | = | **1 748,34** |
| **Plná cena:** | 272,95 m$^3$ * 1 748,34 Kč/m$^3$ | = | **477 209,40 Kč** |
| **Výpočet nedokončené stavby dle § 25** | | | |
| Úprava ceny za nedokončené konstrukce | | * | 0,5141 |
| **Nedokončená stavba** | | = | **245 333,35 Kč** |
| Koeficient opotřebení: (1- 10,8 % /100) | | * | 0,892 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | | = | **218 837,35 Kč** |
| Koeficient pp | | * | 0,970 |
| **Cena stavby CS** | | = | **212 272,23 Kč** |
| **Kolna u RD - zjištěná cena** | | = | **212 272,23 Kč** |

## 5. Pozemek

Ocenění je provedeno pro nemovitou věc :
- pozemku parc.č. 148/1 - orná půda o výměře 4351 m2
v k.ú. Horní Meziříčko, obec Horní Meziříčko, okr. Jindřichův Hradec.

Obec Horní Meziříčko se nachází východně od Jindřichova Hradce mimo hlavní dopravní komunikace. V obci se nachází sídlo obecního úřadu, jinak zde není žádná občanská vybavenost. V obci je vybudován vodovodní řad, el. síť, plynofikace. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou.

Pozemek se nachází ve střední části obce v zastavitelném území. Pozemek má ve své jihovýchodní části mírnou svažitost , jinak je převážně rovinatý. Pozemek je nezpevněný a není využíván jako orná půda. Je zde rozpor mezi zápisem v katastru nemovitostí a skutečným využitím pozemku.

Stavby na pozemku mu dávají charakter stavebního pozemku.

Pozemek je v územním plánu zařazen do plochy SO - plochy smíšené obytné. Na část pozemku zasahuje urbanisticky hodnotný prostor H2 - pobřežní část. V blízkosti pozemku , přes silnici, se nachází Meziříčský rybník.

Pozemek parc.č. 148/1 není přístupný z veřejné komunikace, ale pouze přes pozemek parc.č. 148/6 ( vlastník p. Lehejčková), parc.č. 147/3 ( vlastník p. Lehejčková), parc.č. 147/1 ( vlastník p. Lehečková).

Ocenění je provedeno dle §4 odst. 1) dle skutečného využití pozemku.

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,970}$

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

| **Název znaku** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná 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 |

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

**Celkový index I** = $I_T$ * $I_O$ * $I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,970 = **0,970**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m²] |
|---|---|---|---|---|
| **§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | |
| § 4 odst. 1 | 123,- | 0,970 | | 119,31 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m²] | Jedn. cena [Kč/m²] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | orná půda | 148/1 | 4 351 | 119,31 | 519 117,81 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 4 351 | | **519 117,81** |

**Pozemek - zjištěná cena celkem** = **519 117,81 Kč**

**6. Porosty**

Ocenění je provedeno pro trvalé porosty na pozemku parc.č. 148/1 v k.ú. Horní Meziříčko.

Nachází se zde jehličnaté porosty rostoucí v zápoji a listnaté porosty.

**Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

| Název<br>Typ | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úpravy [%] | Stáří<br>Upr. cena [Kč / jedn.] | Počet / Výměra<br>Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|
| lípa obecná na pozemku p.č.: 148/1 | | | 31 roků | 1,00 ks |
| Listnaté stromy III | 25 160,- | - 0 % +0 % | 25 160,- | 25 160,- |
| jedle bělokorá na pozemku p.č.: 148/1 | | | 11 roků | 20,00 ks |
| Jehličnaté stromy I | 7 620,- | - 50 % +0 % | 3 810,- | 76 200,- |
| Součet: | | | | 101 360,- |
| Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39): | | | * | 0,750 |

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient polohy $K_5$ (příl. č. 20) | * | 0,800 |
| Celkem - okrasné rostliny | = | 60 816,- Kč |

**Porosty - zjištěná cena celkem = 60 816,- Kč**

## Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

### 1. Věcné břemeno

Ocenění je provedeno pro věcné břemeno zřízené na pozemku parc.č. 148/1 v k.ú. Horní Meziříčko, obec Horní Meziříčko, okr. Jindřichův Hradec.

Nový el. kabel je veden v severovýchodní části pozemku od silnice přes parc.č. 147/3, parc.č. 148/6 až k pozemku st. 49.

Smlouva o zřízení věcného břemene nebyla doložena.

Ocenění je provedeno pro technickou infrastrukturu zjednodušeným způsobem. Uvažuji se srážkou ve výši 10% s ohledem na omezené využití části pozemku , kam zasahuje ochranné pásmo sítě.

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu zjednodušeným způsobem

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do komunikace - šířka zatížené plochy větší než 1 m.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Základní cena stavebního pozemku: | | | 123,- |
| | | * | 0,015 |
| Roční užitek: $ru_Z$ [Kč] | | = | 1,85 |
| Hodnota ročního užitku činí nejméně 10 Kč a nejvíce 1 500 Kč za 1 m. | | | |
| Roční užitek: $ru_Z$ [Kč] | | = | 10,00 |
| Délka $d$ [m] | | * | 73,00 |
| Výchozí koeficient míry užitku: | 24,00 | | |
| Úprava koeficientu | -10,0 % | | |
| Upravený koeficient míry užitku | 21,60 | | |
| Koeficient míry užitku | | * | 21,60 |
| Cena věcného břemene $CB_Z$: [Kč] | | = | 15 768,00 |
| Hodnota ročního užitku činí nejméně 10 Kč a nejvíce 1 500 Kč za 1 m. 1,85 Kč. | | | |

**Hodnota věcného břemene činí = 15 768,- Kč**

## Rekapitulace – cena zjištěná :

| | |
|---|---|
| 1. Stavba pro drůbež | 78 125,- Kč |
| 2. Kolna dřevěná | 66 839,90 Kč |
| 3. Kolna zděná u st. 42 | 324 283,50 Kč |
| 4. Kolna u RD | 212 272,20 Kč |
| 5. Pozemek | 519 117,80 Kč |
| 6. Porosty | 60 816,- Kč |
| **Ocenění - celkem:** | **1 261 454,40 Kč** |

**Věcná břemena a závady váznoucí na majetku**

| | |
|---|---|
| 1. Věcné břemeno | -15 768,- Kč |
| **Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:** | **-15 768,- Kč** |
| **Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:** | **1 245 686,40 Kč** |
| **Výsledná cena - celkem:** | **1 245 686,40 Kč** |
| **Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** | **1 245 690,- Kč** |

slovy: Jedenmiliondvěstěčtyřicetpěttisícšestsetdevadesát Kč

**Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:**

| | |
|---|---|
| **Miroslava Kryzanová, č. p. 44, 378 53 Horní Meziříčko, LV: 4, podíl: 1 / 2** | **622 845,- Kč** |
| Pavlína Lehejčková, č. p. 33, 378 53 Horní Meziříčko, LV: 4, podíl: 1 / 2 | 622 845,- Kč |

Slovy: šeststedvacetdvatisícosmsetčtyřicetpětKč

## 2. Cena obvyklá

## Porovnávací hodnota

### a) Pozemek parc.č. 148/1 k.ú. Horní Meziříčko

Definice:

HODNOTA POROVNÁVACÍ - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

OBVYKLÁ CENA - 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (zákon o oceňování majetku č. 151/19997 Sb. v platném znění)

### a) Pozemek parc.č. 148/1 k.ú. Horní Meziříčko

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných kupních smluv uzavřených v roce 2020 v přilehlých lokalitách Jihočeského kraje.

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí , předpokládám, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být do jednoho roku, neboť za delší dobu by údaje ztratily svou vypovídací schopnost.

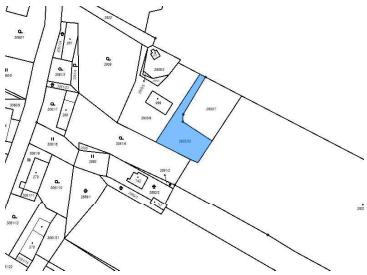
Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena , realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu s ohledem na současnou situaci na trhu pro srovnatelné nemovité věci.

Nemovité věci uvedeného typu , tj. určené územním plánem k zástavbě rodinnými domy, velikostí, dostupnosti, napojitelnosti na inženýrské sítě, jsou v přilehlých lokalitách obchodované.

**Kupní smlouvy** byly získány dálkovým přístupem do sbírky listin a jsou uloženy v archivu znalce.

1) Kupní smlouva V 4198/2020-303, vklad proveden 29.07.2020, k.ú. Strmilov, okr. Jindřichův Hradec
Pozemek parc.č. 3638/29– orná půda o výměře 713 m2, určený územním plánem k zastavění rodinným domem. Pozemek se nachází v severní části zastavitelného území obce s možností napojení na inženýrské sítě.
Kupní cena 500 000 Kč
Kupní cena za 1m2 pozemku činí 701,- Kč.

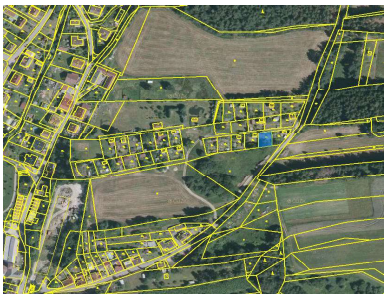
2) Kupní smlouva V 3041/2020-303 , vklad proveden 11.06.2020, k.ú. Strmilov, okr. Jindřichův Hradec
Pozemek parc.č. 2933/22 – orná půda o výměře 595 m2. Pozemek je určený územním plánem k zastavění obecní stavbou vodovodního vrtu.
Kupní cena 119 000 Kč
Kupní cena za 1m2 pozemku činí 200,- Kč.



3) Kupní smlouva V 6112/2020 , vklad proveden 14.10.2020, k.ú. Studená, okr. Jindřichův Hradec
Pozemek parc.č. 935/4 - trvalý travní porost o výměře 699 m2, určený územním plánem k zastavění rodinným domem. Pozemek se nachází v západní části obce.
Kupní cena celková 329 550 Kč, z ní sítě činí 15 000 Kč.
Kupní cena za 1m2 pozemku činí 471,- Kč vč. Sítí.
Kupní cena pozemku bez sítí 450 Kč/m2.

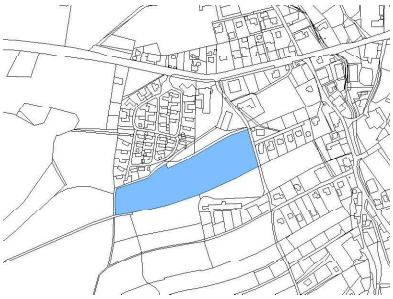
4) Kupní smlouva V 1160/2020-303 , vklad proveden 18.03.2020, k.ú. Studená, okr. Jindřichův Hradec
Pozemek parc.č. 267/24 – zahrada o výměře 300 m2 v zahrádkářské kolonii v severní části obce. Lokalita zařazena územním plánem k zástavbě pro rekreaci.

Kupní cena 150 000 Kč
Kupní cena za 1m2 pozemku činí 500,- Kč.



5) Kupní smlouva V 2793/2020-303 , vklad proveden 03.06.2020, k.ú. Studená, okr. Jindřichův Hradec
Pozemek parc.č. 267/35 – zahrada o výměře 334 m2 v zahrádkářské kolonii v severní části obce. Lokalitě zařazena územním plánem k zástavbě pro rekreaci.
Kupní cena 70 000 Kč.
Kupní cena za 1m2 pozemku činí 209- Kč.

6) Kupní smlouva V 2876/2020-303, vklad proveden 14.05.2020, k.ú. Otín u Jindřichova Hradce,
Pozemek parc.č. 3083 – orná půda o výměře 25410 m2 situovaný v západní části obce. Lokalitě zařazena územním plánem k zástavbě rodinnými domy.
Kupní cena 6 682 830 Kč.
Kupní cena za 1m2 pozemku činí 263 Kč.



Závěr:
Cenové rozpětí realizovaných cen samostatných pozemků je od 200,- Kč/m2 – 701,- Kč/m2. Pro pozemky je charakteristické jejich využití, cenové odlišnosti jsou v závislosti na vybavení lokality, dostupností centra , napojitelnosti IS, občanské vybavenosti.

Při vyloučení extrémů metodou střední hodnoty je stanoveno cenové rozpětí v rozsahu 263 Kč/m2 - 450 Kč/m2.

Pro ocenění pozemku parc.č. 148/1 uvažuji s cenou ve výši 263 Kč/m2 s tím, že cena je snížena s ohledem na lokalitu, přístup k pozemku přes pozemek cizího vlastníka, chybějící občanskou vybavenost v obci Horní Meziříčko.

Cena je upravena korekčními koeficienty:

Uvažované cenové faktory ( korekční koeficienty):
Kinf. – koef. časového odstupu obchodu ( inflační koef.)
Kpar – koef. na rozdílnost objem. Parametrů – 0,95
Kfop – koef. fyzického opotřebení
Kmop-koef.morálního opotřebení
Kzav- koef. Závad – nepovolené stavby na pozemku
Kpol.- koef. Polohy – přístup přes cizí pozemky
Kvyb.- koef. Vybavenosti
Kvyu- koef. Využití
Krpr- koef.reálné prodejnosti – pro specifický okruh zájemců

| *Uvažované cenové faktory:* | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***PH*** | ***Kč*** | ***Kinf*** | ***Kpar*** | ***Kfop*** | ***Kmop*** | ***Kzav*** | ***Kpol*** | ***Kvyb*** | ***Kvyuž*** | ***Kpr*** | ***Upravená cena Kč*** |
| koef. | 262 | 1 | 0,95 | 1 | 1 | 0,9 | 0,95 | 1 | 1 | 0,8 | 170 |

Cena podílu ve výši ½ vzhledem k celku:

| ***Pozemek*** | ***kultura*** | ***výměra m2*** | ***Kč/m2*** | ***cena celkem Kč*** | ***Podíl ve výši ½ vzhledem k celku*** |
|---|---|---|---|---|---|
| 148/1 | orná půda | 4351 | 170 | 739 670 | 369 835 |
| zaokr. | | | | | 369 840 |

| **Porovnávací hodnota - Pozemek parc.č. 148/1** | **369 840 Kč** |
|---|---|

**Stavby na pozemku** parc.č. 148/1 se neobchodují na volném trhu , a proto pro ně není stanovena ceny obvyklá. Jsou oceněny cenou zjištěnou dle platné oceňovací vyhlášky.

| ***Popis*** | ***Zjištěná cena Kč*** | ***Podíl ve výši ½ Kč*** | **Zaokrouhleno Kč** |
|---|---|---|---|
| Stavba pro drůbež | 78 125,00 | | |
| Kolna dřevěná | 66 839,90 | | |
| Kolna zděná u st. 42 | 324 283,50 | | |
| Kolna u RD | 212 272,20 | | |
| **celkem** | 681 520,60 | 340 760 | 340 760 |
| | | | |
| **cena zjištěná** | | | **340 760** |

## Rekapitulace :

| Popis | **Cena obvyklá Kč** |
|---|---|
| **Pozemek parc.č. 148/1 – podíl ve výši ½ vzhledem k celku** | **369 840** |

| Popis | **Cena zjištěná Kč** |
|---|---|
| Stavby na parc.č. 148/1 – podíl ve výši ½ vzhledem k celku | 340 760 |

**Odpočet věcného břemene:**
Cena zjištěná věcného břemene je ve výši 15 768 Kč.
Odpočet ve výši spoluvlastnického podílu je ½, tedy 7 884 Kč.

| Popis | Cena zjištěná Kč- podíl ve výši ½ vzhledem k celku | Věcné břemeno | **Cena zjištěná s odpočtem VB Kč, podíl ve výši ½ vzhledem k celku** |
|---|---|---|---|
| Stavby - Cena zjištěná | 340 760 | 7 884 | 332 876 |
| **Stavby celkem zaokr.** | | | **332 880** |

# E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě předložených podkladů a údajů zjištěných na místě samém bylo ocenění majetku uvedeného na LV 4 v k.ú. Horní Meziříčko, obec Horní Meziříčko, okr. Jindřichův Hradec provedeno:
1) cenou zjištěnou na základě platného oceňovacího předpisu pro stavby vybudované na pozemku parc.č. 148/1 bez stavebního povolení. Ocenění je zpracováno programem NEMExpress AC, verze 3.11.1.
2) cenou obvyklou v místě a čase, pro pozemek parc.č. 148/1, který je zařazen na základě územního plánu do plochy k zástavbě. Podkladem pro stanovení ceny obvyklé byly kupní smlouvy realizované v dané a přilehlé oblasti, získané dálkovým přístupem do KN. Kupní smlouvy jsou uloženy v archivu znalce.

## Rekapitulace – cena zjištěná :

| | |
|---|---|
| 1. Stavba pro drůbež | 78 125,- Kč |
| 2. Kolna dřevěná | 66 839,90 Kč |
| 3. Kolna zděná u st. 42 | 324 283,50 Kč |
| 4. Kolna u RD | 212 272,20 Kč |
| 5. Pozemek | 519 117,80 Kč |
| 6. Porosty | 60 816,- Kč |
| **Ocenění - celkem:** | **1 261 454,40 Kč** |
| | |
| **Věcná břemena a závady váznoucí na majetku** | |
| 1. Věcné břemeno | -15 768,- Kč |
| **Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:** | **-15 768,- Kč** |
| | |
| **Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:** | **1 245 686,40 Kč** |
| | |
| **Výsledná cena - celkem:** | **1 245 686,40 Kč** |
| | |
| **Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** | **1 245 690,- Kč** |

slovy: Jedenmiliondvěstěčtyřicetpěttisícšestsetdevadesát Kč

**Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:**

| | |
|---|---|
| **Miroslava Kryzanová, č. p. 44, 378 53 Horní Meziříčko, LV: 4, podíl: 1 / 2** | **622 845,- Kč** |
| Pavlína Lehejčková, č. p. 33, 378 53 Horní Meziříčko, LV: 4, podíl: 1 / 2 | 622 845,- Kč |

Slovy: šeststedvacetdvatisícosmsetčtyřicetpětKč

## Rekapitulace – cena obvyklá:

| Popis | Cena obvyklá Kč |
|---|---|
| **Pozemek parc.č. 148/1- podíl ve výši ½ vzhledem k celku** | **369 840** |

Slovy: třistašedesátdevěttisícosmsetčtyřicetKč

**Silné stránky nemovité věci:**
- pozemek v intravilánu obce
- určený ÚP pro zástavbu rodinnými domy
- napojitelnost na obecní sítě

**Slabé stránky nemovitých věcí:**
- pozemek bez přístupu z veřejné komunikace
- nepovolené stavby na pozemku
- nesoulad využití pozemku se zápisem v katastru nemovitostí
- náklady na případné odstranění staveb
- na jižní část pozemku zasahuje urbanisticky hodnotný prostor H2 - pobřežní část
- pozemek zatížen věcným břemenem vedení
- podílové spoluvlastnictví
- specifický okruh zájemců

Při odhadu obvyklé ceny u hodnoceného majetku jsem vycházela z porovnávací hodnoty, která prezentuje současný stav na trhu v dané lokalitě a čase. Při stanovení ceny obvyklé jsem brala v úvahu silné a slabé stránky nemovitých věcí, které jsou zde uvedeny.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc je v daném místě a čase obchodovatelná pro specifický okruh zájemců.

# F. ZÁVĚR

Na základě požadavku objednatele bylo provedeno ocenění nemovité věci zapsané na LV 4 v k.ú. Horní Meziříčko, obec Horní Meziříčko, okr. Jindřichův Hradec, pro potřebu dražby.

Při odhadu obvyklé ceny u hodnocené nemovité věci jsem vycházela z porovnávací hodnoty, která prezentuje současný stav na trhu v dané lokalitě a čase. Při stanovení ceny obvyklé jsem brala v úvahu silné a slabé stránky nemovitých věcí, které jsou zde uvedeny.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou v daném místě a čase obchodovatelné pro specifický okruh zájemců.

**Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitými věcmi v této lokalitě odhaduji u nemovité věci ( podíl ve výši ½ vzhledem k celku) cenu obvyklou ke dni 5.3.2021:**

| *Popis* | *Obvyklá cena /Kč/* | *Slovy:* |
|---|---|---|
| **Pozemek** parc.č. 148/1 | 369 840 | třistašedesátdevěttisícosmsetčtyřicetKč |
| Celkem | 369 840 | třistašedesátdevěttisícosmsetčtyřicetKč |

| *Popis* | *Zjištěná cena /Kč/* | *Slovy:* |
|---|---|---|
| **Stavby** na pozemku parc.č. 148/1 | 332 880 | třistatřicetdvatisícosmsetosmdesátKč |
| Celkem | 332 880 | třistatřicetdvatisícosmsetosmdesátKč |

**Hodnota oceňovaného majetku – podíl ve výši ½ vzhledem k celku činí :**

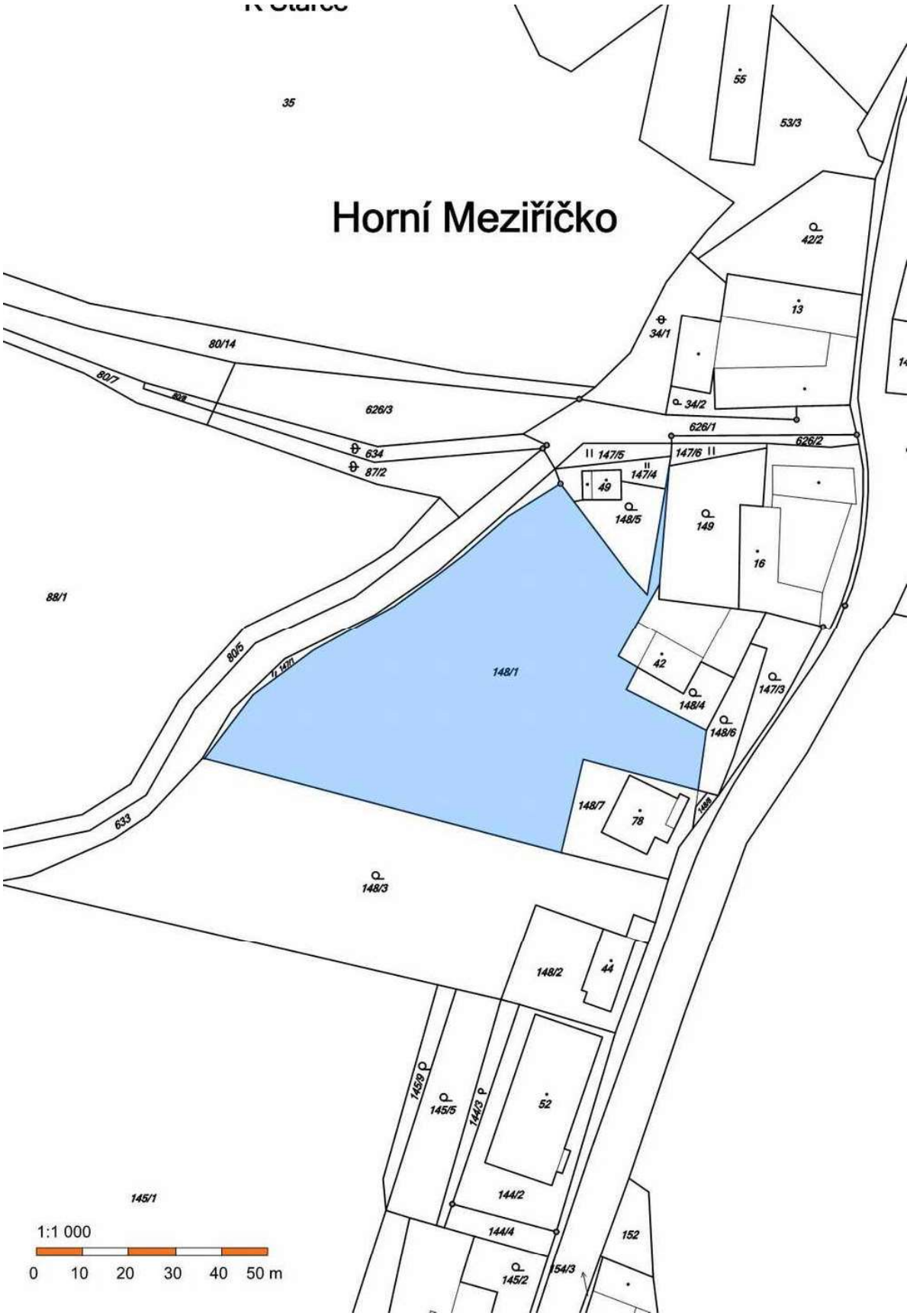
**702 720,- Kč,**

**slovy: sedmsetvatisícsedmsetdvacetKč**

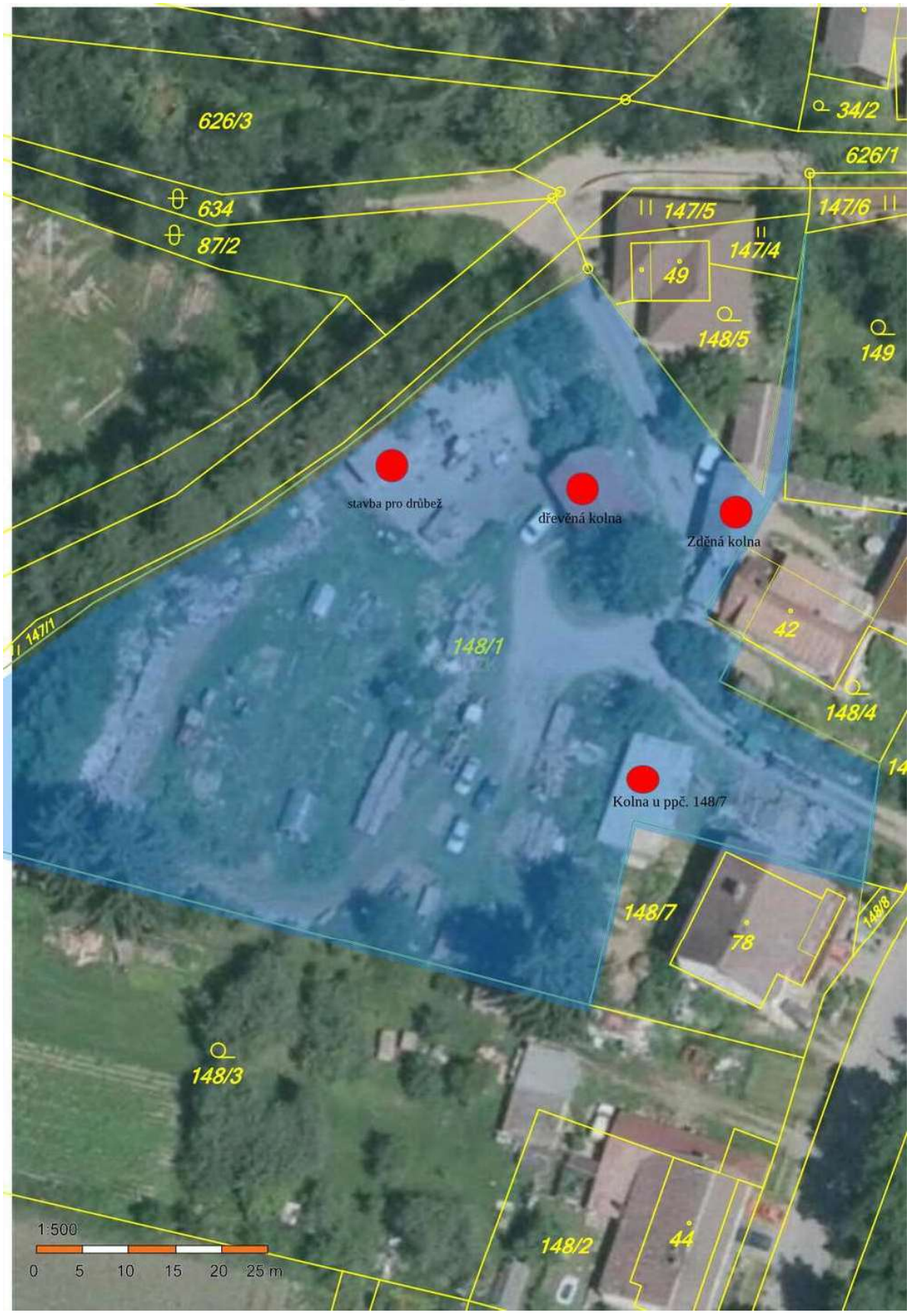
# G. SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Výpis KN | 2 |
| Snímek KN | 1 |
| Orto foto mapa | 1 |
| Výřez u ÚP obce | 1 |
| Fotodokumentace | 1 |

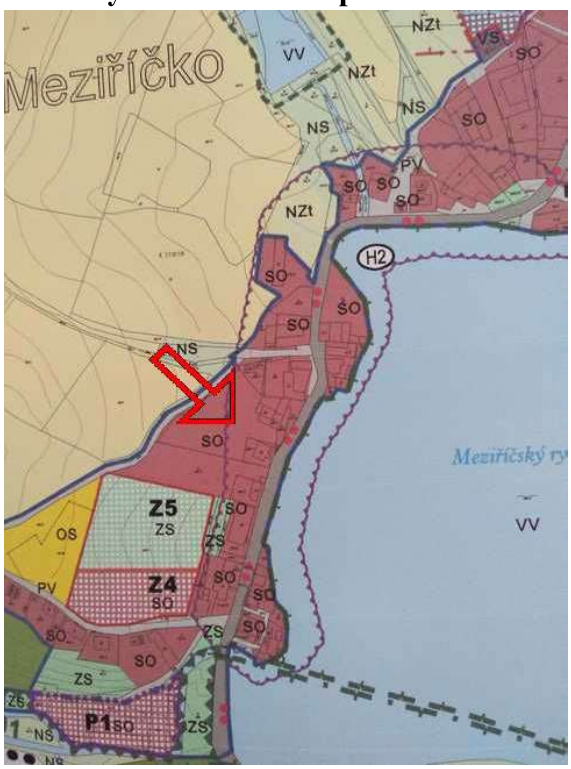
**Snímek KN**


Horní Meziříčko
35
55
53/3
42/2
13
34/1
34/2
80/14
80/7
626/3
626/1
626/2
634
87/2
147/5
147/6
147/4
49
148/5
149
16
88/1
80/5
147/1
148/1
42
148/4
147/3
148/6
148/7
78
633
148/3
148/2
44
145/9
145/5
144/3
52
144/2
144/4
152
154/3
145/2
145/1
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

## Ortofoto mapa s vyznačením staveb



**Výřez z územního plánu obce**




Zájmové území označeno SO, vyznačeno červenou šipkou.

Fotodokumentace

Pozemek - severní pohled

Pozemek severní pohled

Stavba pro drůbež

Dřevěná kolna

Interier dřevěné kolny

Pozemek jižní pohled

Kolna u rodinného domu -západní pohled

Vjezd na pozemek od silnice

# H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1994 pod č.j. Spr. 1378/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a na základě koncesní listiny ev.č. 340400-27208-00 ze dne 28.2.2001 vydané Okresním úřadem Klatovy, referátem živnost. úřadu..

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3275-16/2021 evidence posudků. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127 a) zákona č. 99/1963 Sb. , občanský soudní řád v platném znění.

V Pačejově 16.3.2021

Ing. Jana Cihlářová
Pačejov Nádraží č.170
341 01 Horažďovice