

# Odhad tržní hodnoty č. 684-058/2017



**Objednatel posudku:**

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE?  
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.  
Masarykova 679/33  
412 01 Litoměřice  
IČ: 662 53 799  
č. obj.: 124 EX 5433/11-130  
ze dne: 4. 9. 2017  
vystavil: Kastlová Carmen

**Účel posudku:**

**provedení exekuce prodejem nemovitosti**

Podle stavu ke dni 15. 9. 2017 posudek vypracoval:



Ing. Bohdan Suchánek  
Frýdecká 1350/52  
737 01 Český Těšín  
mobil: 728 135 767  
e-mail: bohdans@volny.cz

Posudek obsahuje 36 stran včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českém Těšíně, 3. 10. 2017

**Výtisk č. 1**

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku o obecné ceně nemovité věci pozemku parc. č. 223/2 včetně příslušenství a trvalých porostů, zapsaného ke dni ocenění na listu vlastnictví č. 884, vedeném na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná pro obec Český Těšín a katastrální území Mosty u Českého Těšína, okres Karviná, ocenění včetně případných práv a závad s nemovitou věcí spojených je provedeno pro účel provedení exekuce prodejem nemovitých věcí dražbou.

### 2. Použitá metodika

Úkolem znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura.

**V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí 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.“*

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovité věci je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovité věci. Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika:**

1. Ocenění dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

**Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a stanovené porovnávací ceny.

### 3. Informace o nemovitosti

**Název nemovitosti: pozemek**

**Adresa nemovitosti:** Český Těšín, Mosty u Českého Těšína, ul. Formanská, 737 01

Kód katastrálního území:	696137
Název katastrálního území:	Mosty u Českého Těšína
Kód obce:	598933
Název obce:	Český Těšín
Počet obyvatel obce:	24787
Datum stanovení počtu obyvatel:	1. 1. 2017
Název okresu:	Karviná
Název kraje:	Moravskoslezský
Poloha v obci:	souvisle zastavěné území na okraji obce

#### 4. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15. 9. 2017 bez přítomnosti povinného. Nepřítomnost povinného ani majitele nemovité věci nemá vliv na zjištění znalcem faktického stavu věci.

#### 5. Podklady pro vypracování posudku

Podklady dodané objednatelem:

- Usnesení soudního exekutora JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 4.9.2017, č.j. 124EX 5433/11-130.
- Exekuční příkaz vydaný soudním exekutorem JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, dne 28.6.2016.
- Výpis z LV č. 884 vedeného v KN u KÚ pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, pro obec Český Těšín a katastrální území Mosty u Českého Těšína, okres Karviná, vyhotovený dne 4. 9. 2017 dálkovým přístupem pro účel provedení exekuce, č.j. : 5433/11 pro JUDr. Ondřej Mareš.
- Kopie katastrální mapy, M 1:1000, Mapový list ČESKÝ TĚŠÍN 9-6/14, obec Český Těšín, katastrální území Mosty u Českého Těšína, zhotovená KÚ pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, dne 14. 6. 2017, řízení PÚ - 814/2017-803.
- Územní rozhodnutí a stavební povolení pro stavbu rodinného domu vč. inženýrských sítí a oplocení, vydané pro p. Darius Brenkus dne 6. 5. 2013, odborem výstavby a životního prostředí MěÚ Český Těšín, č. j.: MUCT/11845/2013.
- Rozhodnutí prodloužení platnosti stavebního povolení, vydané dne 23. 5. 2016, odborem výstavby a životního prostředí MěÚ Český Těšín, č. j.: MUCT/19677/2015, kterým se prodlužuje platnost stavebního povolení na dobu dvou let.
- Jiné doklady nebyly předloženy.

Podklady dodané znalcem:

- Grafický výstup z digitální katastrální mapy, obce Český Těšín a katastrálního území Mosty u Českého Těšína, dostupný na portálu <http://m.nahlizenidokn.cuzk.cz/>.
- Informace o cenách srovnávaných nemovitostí z vlastní znalecké databáze, internetové inzerce RK, dražební internetových stránek a usnesení ZO obcí.
- Informace zjištěné na místě a výsledky místního šetření předmětné nemovité věci.
- Fotodokumentace pořízená při prohlídce.
- Mapa okolí

## 6. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 884, katastrální území Mosty u Českého Těšína, obec Český Těšín, okres Karviná:  
1/1 Šůra David  
Hlavní třída 117/19, 737 01 Český Těšín

## 7. Dokumentace a skutečnost

Nemovitost je užívána v souladu s právním řádem. Ke zpracování znaleckého posudku o ocenění cenou obvyklou (obecnou, tržní) výše uvedených nemovitých věcí mi nebyla předložena jiná dokumentace než citovaná. Při zpracování posudku vycházím z výše uvedených podkladů a zjištěných skutečností.

## 8. Celkový popis nemovité věci

### Popis a účel:

Předmětem ocenění je pozemek zahrady parc. č. 223/2, v mírně svažitém území S-Z směrem od ulice Formanská v katastrálním území Mosty u Českého Těšína. Z ulice Formanská na pozemku parc.č. 1551/2 je zajištěn příjezd k pozemku po komunikaci se zpevněným povrchem. Pozemek je částečně oplocen, oplocení z drátěného pletiva s dvoukřídlými vraty je od J-V podél ulice Formanská a na J-Z, kde je vynechán pruh v šířce cca 2,0 m podle zapsaného věcného břemene chodníku, je také oplocení z drátěného pletiva. Oplocení chybí na S-Z straně od místní vodoteče na pozemku parc.č. 224 a na S-V hranici od pozemků parc. č. 225 a parc.č. 222 cizího vlastníka. Na pozemku se nachází rozestavěná dřevostavba kůlny na náradí. U komunikace ulice Formanská má pozemek zřízenou přípojku el. energie nízkého napětí (nn) s elektroměrným zděným pilířem na betonovém základě. Na pozemku se také vyskytují ovocné i okrasné porosty.

Z územního hlediska se jedná o pozemek, který leží v zastavěném území rodinného bydlení v individuálních rodinných domech. K datu ocenění pozemku se váže platné stavební povolení k výstavbě rodinného domu vč. inženýrských sítí a oplocení. Povolení je vydáno na stavbu zděného jednopodlažního, nepodsklepeného rodinného domu s podkrovním prostorem o zastavěné ploše 53,3 m<sup>2</sup>.

### Místopis a infrastruktura:

Oceňovaný pozemek se nachází na okraji města Český Těšín v mimosídelním katastrálním území Mosty u Českého Těšína, v klidné lokalitě s rozptýlenou zástavbou starších staveb rodinných domů podél místní komunikace na ul. Formanská. Pozemky jsou vzdálené 650 m od hlavní komunikace - ulice Ostravská směřující z Českého Těšína do Havířova. Odtud má nemovitost velmi dobrou dostupnost rychlostní komunikace R48 a větších okolních měst. Pěší dostupnost centra města a služeb nacházejících se ve městě je horší cca 3,0 km od centra města Českého Těšína, zastávka autobusu MHD „Český Těšín, Mosty, pošta“ na ul. Ostravská je cca 940 m od nemovitosti. V místě nemovitosti je částečně dostupná občanská vybavenost obce, je zde základní škola 1. stupně mateřská škola, pošta, restaurační zařízení a obchod se základními potřebami. Nemovitost má možnost napojení na veškeré inženýrské sítě v obci, tj. rozvod elektro, veřejný vodovod, obecní splaškovou kanalizaci a rozvod zemního plynu.

Město Český Těšín leží na severním okraji Moravskoslezského kraje, v okrese Karviná, je městem u hranice mezi ČR a Polskem na řece Olši, která odděluje Český Těšín od polského Cieszyna. Územím města vede mezinárodní komunikace č. E75/E462 a komunikace 1. tř. č. 11 a 67, kterými je spojeno s jinými významnými městy v kraji Třincem, Frýdkem-Místkem, Havířovem a Karvinou. Městem také probíhá významná železniční trať Bohumín-Žilina. Český Těšín s počtem obyvatel 24 907 dle Malého lexikonu obcí ČR v platném znění ke dni ocenění je obcí s rozšířenou působností a s



pověřeným obecním úřadem. K městu patří katastrální území Mosty u Českého Těšína, Mistřovice, Stanislavice, Dolní a Horní Žukov. Český Těšín je významným kulturním centrem euroregionu Těšínské Slezsko - Śląsk Cieszyński. Je zde dobře zastoupená občanská vybavenost, jsou zde školy 1. i 2. stupně, zdravotnictví a dobré možnosti sportovního a kulturního vyžití. Město Český Těšín nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

#### **Příslušenství:**

Oceňovaná nemovitá věc sestává se z částečně oploceného pozemku zahrady. Příslušenství tohoto pozemku tvoří kromě oplocení s vraty, přípojka el energie nn, rozestavěná celodřevěná stavba kůlny na nářadí a trvalé porosty.

#### **Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:**

Na listu vlastnictví je v oddíle C – Omezení vlastnického práva zapsáno věcné břemeno chodníku pro pozemek parc. č. 226 v majetku cizí osoby.

Na oceňované nemovité věci, kromě výše uvedeného věcného břemene a právní povinnosti z exekučního příkazu k prodeji nevázne žádná další omezení vlastnického práva.

## **9. Obsah posudku**

- a) Objekty
  - 1) Vedlejší stavba
  - 2) Pilíř elektropřípojky
  - 3) Plotová vrata
  - 4) Plot
  - 5) Trvalé porosty
- b) Pozemky
  - 1) Pozemek
- c) Věcná práva
  - 1) Věcné břemeno chodníku
- d) Ocenění porovnávací metodou

## B. Odhad

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Nabídka pozemků volných k zastavění v místě a čase se pokrývá s poptávkou. Podle povodňových plánů ministerstva životního prostředí se nemovitě věci nacházejí v zóně se zanedbatelným výskytem povodně.

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

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

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,870$$

## Popisy objektů

### a) Objekty

#### 1) Vedlejší stavba

Jedná se o rozestavěná přízemní, nepodsklepenou dřevěnou kůlnu na nářadí se sedlovou střechou bez podkroví. Ocenění podle platné vyhlášky je provedeno nákladovým způsobem §16.

#### Konstrukce a vybavení:

Základy tvoří betonové patky ve ztraceném bednění, svislé konstrukce tvoří dřevěné sloupky jednostranně obíjené OSB deskami, stropy jsou součástí střešní konstrukce, střecha dřevěná sedlová asymetrická s dřevěným krovem neumožňujícím podkroví, střešní krytinou je trapézový pozinkovaný plech s barevným povrchem, klempířské konstrukce chybí, úpravy vnitřních a vnějších povrchů chybí, podlahy z OSB desek nedokončené, dveře náplňové hladké, okna chybí, elektroinstalace není zavedená.

#### Stáří a opotřebení:

Nedokončená kůlna je v rozestavěném stavu z roku 2016.

#### 2) Pilíř elektropřípojky

#### 3) Plotová vrata

#### 4) Plot

#### 5) Trvalé porosty

Na pozemku parc. č. 223/2 je smíšený porost, ovocnými porosty jsou 2 ks švestek, stáří 50 let, z okrasných pak 6 ks zerav východní, stáří 10 let.

### b) Pozemky

#### 1) Pozemek

Jedná se o ocenění pozemku zahrady parc. č. 223/2, výměr 450 m<sup>2</sup>, který tvořil původně jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu. K datu ocenění je na pozemek vydáno stavebním úřadem v Českém Těšíně platné stavební povolení ke stavbě jednopodlažního nepodsklepeného rodinného

domu se stavebně využitým podkrovím. Pozemek je mírně svažité S-Z směrem, částečně oplocený, na ploše pozemku kromě rozestavěné kůlny na nářadí jsou jen trvalé porosty. Část pozemku o výměře 42 m<sup>2</sup> je zatížená věcným břemenem chodníku, jinak nemá žádná další omezení v užívání.

## c) Věcná práva

### 1) Věcné břemeno chodníku

Podle výpisu z LV 884 je v oddíle C vymezený prostor pro věcné břemeno chodníku na pozemku parc. č 223/3 o šířce 2,0 m. Délka dle katastrální mapy je 21,0 m. Nejedná se o prostor komunikace na veřejném prostranství, kde z důvodu nezjistitelného užítku by bylo možno břemeno ocenit paušální částkou 10 000,- Kč. Vzhledem k tomu, že toto právo nebylo oceněno a roční užitek nelze zjistit, je ocenění tohoto břemene provedeno tzv. simulovaným nájemným, jehož výši lze určit jako dané procento z ceny pozemku. Procentní podíl z obvyklé ceny stavebního pozemku by měl odpovídat uplatňovanému úročení vkladů v peněžních ústavách. Zpravidla se volí mezi 4 až 5 %. Obvyklá cena pozemku podle posudku je 350 Kč/m<sup>2</sup>. Počet let užívání dle zákona §16b je max. 5 let.

## Ocenění

### a) Objekty

#### a.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

##### a.1.1) Vedlejší stavba – § 16

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Vedlejší stavba:** typ I–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

**Koeficient vybavení stavby:** 0,955

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,113

#### Podlaží:

Vrchní stavba

Výška:

3,80 m

Zastavěná plocha: 6,3×2,5

= 15,75 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 0,5×(3,80+2,70)× 6,30×2,50

= 51,19 m<sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – základové patky	8,30 %	Podstandardní
2. Obvodové stěny – dřevěné jednostranně obíjené z OSB desek	31,90 %	Standardní
3. Stropy – dřevěný	21,20 %	Standardní



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina – trapézový pozinkovaný plech s barevným povrchem	11,10 %	Standardní
6. Klempířské práce – úplné z pozinkovaného ocelového plechu	1,60 %	Standardní
7. Úprava povrchů – impregnace	6,00 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – dřevěné	3,70 %	Standardní
10. Okna – dřevěná jednoduchá	1,40 %	Standardní
11. Podlahy – z OSB desek	10,80 %	Standardní
12. Elektroinstalace – světelná	4,00 %	Standardní

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
1. Základy	-0,54 × 8,30 %	- 0,0448
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9552</b>

#### Ocenění:

Základní jednotková cena		970,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9552	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1130	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	1 957,79 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Základní cena upravená:</b> 51,19 m <sup>3</sup> × 1 957,79 Kč/m <sup>3</sup>	=		100 219,27 Kč

#### Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

2. Obvodové stěny			
31,90 % / 0,9552 × (100 - 75) %	+	8,349 %	
6. Klempířské práce			
1,60 % / 0,9552 × (100 - 0) %	+	1,675 %	
7. Úprava povrchů			
6,00 % / 0,9552 × (100 - 0) %	+	6,281 %	
9. Dveře			
3,70 % / 0,9552 × (100 - 50) %	+	1,937 %	
10. Okna			
1,40 % / 0,9552 × (100 - 0) %	+	1,466 %	
11. Podlahy			
10,80 % / 0,9552 × (100 - 30) %	+	7,915 %	
12. Elektroinstalace			
4,00 % / 0,9552 × (100 - 0) %	+	4,188 %	
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	31,811 %	

Úprava ceny: 100 219,27 Kč × 31,811 %	-	31 880,75 Kč
<b>Cena stavby:</b>	=	<b>68 338,52 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 1 rok

Předpokládaná další životnost: 29 roků

Opotřebení:  $100 \times 1 / (1 + 29) = 3,333 \%$

Odpočet opotřebení: 68 338,52 Kč × 3,333 % - 2 277,72 Kč

<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>66 060,80 Kč</b>
<b>Výpočet ceny stavby dle § 10:</b>		
<b>Index trhu:</b> $I_T = 1,000$		
<b>Index polohy:</b> $I_P = 0,870$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	66 060,80 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,870
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>57 472,90 Kč</b>
<b>Vedlejší stavba – zjištěná cena:</b>		<b>57 472,90 Kč</b>

### a.1.2) Pilíř elektropřípojky – § 18

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**3.2.1. Pilíř zděný z obyč. cihel:**  $0,60 \times 0,40 \times 1,20 = 0,29 \text{ m}^3 \text{ OP}$

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,231

#### Ocenění

Základní cena:  $0,29 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 2 810,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$  814,90 Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_j$ : × 2,2310

**Cena stavby:** = **1 818,04 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 2 roky

**Předpokládaná další životnost:** 48 roků

Opotřebení:  $100 \times 2 / (2 + 48) = 4,000 \%$

Odpočet opotřebení:  $1 818,04 \text{ Kč} \times 4,000 \%$  – 72,72 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **1 745,32 Kč**

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 0,870$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 1 745,32 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,870

**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$**  = **1 518,43 Kč**

**Pilíř elektropřípojky – zjištěná cena:** 1 518,43 Kč

### a.1.3) Plotová vrata – § 18

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků:** 1 ks

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 127491 Oplocení budov nebytových ostatních

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.4 oplocení

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,113

### Ocenění

Základní cena: 1 ks × 3 420,- Kč/ks		3 420,- Kč
<b>Korekce základní ceny:</b>		
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1130
<b>Cena stavby:</b>	=	<b>7 226,46 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 2 roky

**Předpokládaná další životnost:** 28 roků

Opotřebení:  $100 \times 2 / (2 + 28) = 6,667 \%$

Odpočet opotřebení: 7 226,46 Kč × 6,667 %

	–	481,79 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>6 744,67 Kč</b>

### Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 0,870$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$

	=	6 744,67 Kč
	×	0,870
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>5 867,86 Kč</b>

**Plotová vrata – zjištěná cena:** 5 867,86 Kč

## a.1.4) Plot – § 18

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel.sloupky do betonových patek:**  $40 \times 1,7 = 68,00 \text{ m}^2 \text{ PP}$

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 127491 Oplocení budov nebytových ostatních

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.4 oplocení

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,113

### Ocenění

Základní cena: $68,00 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 450,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$		30 600,- Kč
<b>Korekce základní ceny:</b>		
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1130
<b>Cena stavby:</b>	=	<b>64 657,80 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 50 roků

**Předpokládaná další životnost:** 0 roků

$100 \times 50 / (50 + 0) = 100,000 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpčet opotřebení: 64 657,80 Kč × 85,000 %

– 54 959,13 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

= 9 698,67 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 0,870$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$

= 9 698,67 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$

× 0,870

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$

= 8 437,84 Kč

**Plot – zjištěná cena:**

8 437,84 Kč

**a.1.5) Trvalé porosty – § 40 - § 47**

**Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 36**

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
2 ks	švestka	223/2	50 r.	70,- Kč		140,- Kč
<b>Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:</b>						= 140,- Kč

**Okrasné rostliny – příloha č. 39**

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	$K_z$	Celková cena
6 ks	zeravec východní	223/2	10 r.	680,- Kč		0,75	3 060,- Kč
<b>Okrasné dřeviny – celkem:</b>							= 3 060,- Kč

**Součet cen všech typů porostů:**

= 3 200,- Kč

**Trvalé porosty – zjištěná cena:**

3 200,- Kč

**Ceny objektů včetně opotřebení:**

1) Vedlejší stavba	57 472,90 Kč
2) Pilíř elektropřípojky	1 518,43 Kč
3) Plotová vrata	5 867,86 Kč
4) Plot	8 437,84 Kč
5) Trvalé porosty	3 200,- Kč
<b>Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>76 497,03 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení:</b>	<b>76 500,- Kč</b>

**b) Pozemky**

**b.1) Vyhláška 443/2016 Sb.**

**b.1.1) Pozemek – § 4**

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Český Těšín

Název okresu: Karviná

**Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 513,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 374,-$  Kč/m<sup>2</sup>

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

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

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

**Index polohy:**  $I_P = 0,870$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,870$

**§ 4 odst. 2 – Stavební pozemky určené k zastavění**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 325,3800$  Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
223/2	zahrada	450	146 421,-

**Pozemek – zjištěná cena:** **146 421,- Kč**



## c) Věcná práva

### c.1) Obecná metoda

#### c.1.1) Věcné břemeno chodníku

**Ročního užitek z věcného břemene určený metodou simulovaného nájemného:**

Jednotková cena (JC):	400,- Kč/m <sup>2</sup>
Roční užitek (RU):	5,00 %
Roční jednotkové nájemné (N): JC × RU	20,- Kč/m <sup>2</sup>
Výměra (V):	42,- m <sup>2</sup>
Roční náklady povinného (NP):	0,- Kč
Roční užitek z břemene (U): N × V – NP	840,- Kč
Doba trvání břemene (n):	5 roků
Míra kapitalizace (u):	5,00 %
Míra kapitalizace setinná (i): u / 100%	0,0500
Úročitel (q): 1 + i	1,0500

$$\text{Hodnota věcného břemene: } U \times \frac{q^n - 1}{q^n \times i} = 3\,636,76 \text{ Kč}$$

$$\text{Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného} \times -1$$

$$\text{Hodnota věcného břemene:} = -3\,636,76 \text{ Kč}$$

## d) Ocenění porovnávací metodou

### POPIS METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Tato metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Při hledání obecné ceny předmětné nemovité věci porovnávací metodou se vychází z konkrétních údajů o prodaných nemovitostech, ke kterým jsou k dispozici potřebné údaje. Pro kritérium porovnání je zvoleno nejčastěji jednotkové množství (M), kterým může být např. celková užitná plocha. Jako jednotkové množství (M) bylo zvolena celková plocha pozemku. Po zadání jednotkového množství jsou zadány koeficienty (K) hodnotící nemovitost ze seznamu porovnávaných nemovitostí s předmětnou nemovitostí podle daných kritérií, u nichž se stanoví koeficienty vyjadřující lepší nebo horší vlastnosti této porovnávané s předmětnou. U nemovitostí se stejnými vlastnostmi je hodnota všech koeficientů 1,0. Hodnota přísl. koeficientu většího než 1,0 je porovnávaná nemovitost horší než předmětná, u níž hledáme její hodnotu a naopak. Váha (V) zohledňuje ty nemovitosti, které se nejbližší přibližují charakteru předmětné nemovitosti a jejichž prodejní cena nezahrnuje jiné vlivy než ty, které běžně ovlivňují trh s uvažovanými nemovitostmi.

### Použité druhy koeficientů (K) pro korekci ceny porovnávaných pozemků:

**1. Právní:** korekce ceny - dle druhu transakce pro prodej 1,0, pro nabídku 0,90 až 0,95, - dle zatížení věcnými břemeny horší 1,05, lepší 0,95, - dle vlastnických práv bezpodílové 1,0, podílové většinové 1,05 až 1,15 a pro menšinové 1,15 až 1,5,

**2. Technické:** korekce ceny - dle lokality horší 1,05, lepší 0,95, - dle tvaru pozemku pravidelný nebo nepravidelný (úzký, svažitý) horší 1,05, lepší 0,95, - dle dostupnosti inženýrských sítí horší 1,1 až

1,05, lepší 0,95 až 0,9, - dle dopravní dostupnosti (místní komunikace se zpevněným povrchem udržovaná v zimě až k hranici pozemku), horší 1,1 až 1,05, lepší 0,95 až 0,9 -dle dopravní obslužnosti (MHD, autobus, vlak) horší 1,1 až 1,05, lepší 0,95 až 0,9.

**3. Ostatní:** korekce ceny - dle využití nebo zastavitelnosti uvedené v UPD rodinné bydlení 1,0, komerční a městské bydlení 0,95 až 0,9, rekreační stavby 1,05, ostatní 1,05 až 1,1, - podle velikosti pozemku, větší 1,05 až 1,1 menší nebo roven 1,0.

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány pozemky obdobného charakteru (stavební) ve srovnatelných lokalitách, dva pozemky z inzerce a tři pozemky s realizovaným prodejem.

### Popis porovnávaných objektů:

#### Pozemek č.1

**Realitní server:** Sreality.cz  
<http://www.sreality.cz>

**Kód nabídky:**495090  
**MoniT-ID:** 3F668D

**Nabídková cena:** 387 429,- Kč (399,- Kč/m<sup>2</sup>) vč. DPH a provize

**Adresa:** Český Těšín, okres Karviná

**Popis:** Rovinatý stavební pozemek o rozloze 971 m<sup>2</sup>. Inženýrské sítě (voda, plyn, elektřina) jsou na hranici pozemku. Součástí prodeje je dřevěná chatka na nářadí. Pozemek je oplocen. Klidná lokalita s výbornou dostupností do Českého Těšína.

**Celková plocha:** 971 m<sup>2</sup>  
**Druh pozemku:** stavební pozemek  
**Umístění nemovitosti:** okraj obce  
**Elektřina:** 220V  
**Doprava:** autobus





## Pozemek č.2

**Realitní server:** Sreality.cz  
<http://www.sreality.cz>

**Kód nabídky:** CH79 - 101/121

**MoniT-ID:** 382CC1

**Nabídková cena:** 310 000,- Kč (346,- Kč/m<sup>2</sup>) vč. DPH a provize RK

**Adresa:** Český Těšín - Mistřovice, okres Karviná

**Popis:** Celooplocený, rovinný, slunný, stavební pozemek ve velmi pěkném, klidném místě, přesto nedaleko centra města Český Těšín. Pozemek je osázen ovocnými stromy a keři. Vhodný k výstavbě rodinného domu. K pozemku náleží chata s 1 místností a dílna na nářadí. Sítě: Elektro: ano, možnost připojení. Voda: ano, na pozemku

**Celková plocha:** 896 m<sup>2</sup>

**Druh pozemku:** stavební pozemek





### **Pozemek č.3**

Lokalita: Horní Žukov

Zdroj: V-2382/2016-803

Prodejní cena: 900.000,- Kč

Pozemek č.: 234-orná půda-1893 m<sup>2</sup>

Charakter:

- dle využití: orná půda
- dle ÚPD: k zastavění BI - Bydlení individuální v RD
- možnost napojení na veškeré inženýrské sítě v obci
- stavebně méně připravený

### **Pozemek č.4**

Lokalita: Horní Žukov

Zdroj: V-3150/2016-803

Prodejní cena: 538.440,- Kč

Pozemek č.: 211/1-orná půda-1309 m<sup>2</sup>

Charakter:

- dle využití: orná půda
- dle ÚPD: k zastavění BI - Bydlení individuální v RD
- možnost napojení na veškeré inženýrské sítě v obci
- stavebně méně připravený

### **Pozemek č.5**

Lokalita: Horní Žukov

Zdroj: V-123/2016-803

Prodejní cena: 395.000,- Kč

Pozemek č.: 6/9-Zahrada-725 m<sup>2</sup>

Charakter:

- dle využití: orná půda
- dle ÚPD: k zastavění BI - Bydlení individuální v RD
- možnost napojení na veškeré inženýrské sítě v obci
- stavebně připravený



**Seznam porovnávaných objektů:**

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{Právní}$	$K_{Technické}$	$K_{Ostatní}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek č.1			387 429,- Kč	971,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,95	1,00	379,05 Kč	1,0
Pozemek č.2			310 000,- Kč	896,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,90	1,00	311,38 Kč	1,0
Pozemek č.3			900 000,- Kč	1 893,00 m <sup>2</sup>
0,95	1,00	1,00	451,66 Kč	1,0
Pozemek č.4			538 440,- Kč	1 309,00 m <sup>2</sup>
0,95	1,00	1,00	390,77 Kč	1,0
Pozemek č.5			395 000,- Kč	795,00 m <sup>2</sup>
0,95	1,00	1,00	472,01 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) \times (K_{Právní} \times K_{Technické} \times K_{Ostatní})$

Minimální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 311,38 Kč  
 Průměrná jednotková cena za m<sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): 400,97 Kč  
 Maximální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 472,01 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m<sup>2</sup>: 400,- Kč  
 Jednotkové množství: × 450,00 m<sup>2</sup>  
 Porovnávací hodnota: = 180 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 180 000,- Kč**



## C. Rekapitulace

### STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

#### Závěrečná analýza:

Tržní/obecnou hodnotu je možno stanovit jen podle metod, které jsou reálně použitelné v dané lokalitě z hlediska úrovně trhu s nemovitými věcmi obdobného charakteru. Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno pak přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku.

Obec Český Těšín nemá platnou cenovou mapu pozemků. Trh se stavebními pozemky je v místě a čase ocenění vyrovnaný, k dispozici je stále dost stavebních míst k realizaci žádané individuální rodinné zástavbě, ačkoliv pozemky v atraktivních lokalitách se zajištěnou infrastrukturou jsou žádanější a tak jsou realizovány na trhu velmi rychle. Obvyklé ceny stavebních pozemků v mimosídlních částech se realizují v rozmezí 250,- až 500,- Kč/m<sup>2</sup> nejčastěji kolem 350,- Kč/m<sup>2</sup>. Obecně platí, že pozemky s nižší cenou mají horší stavební připravenost (absence nebo větší délka k připojení některých inženýrských sítí), příjezd po nezpevněném povrchu, větší vzdálenost od centra, nebo přítomnost negativních vlivů, jako frekventované komunikace nebo blízká přítomnost podnikatelského centra, ochranných pásem aj. Pozemky s vyšší cenou se pak vyznačují lepší atraktivitou, lepší stavební připraveností než je standardem v obci. Z důvodu menší diverzifikace porovnávaných pozemků byly proto převzaty realizované ceny i nabídkové ceny stavebních pozemků v mimosídlních katastrálních územích v Českém Těšíně.

#### Závěr

**Situaci trhu s obdobnými nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota získaná porovnáním a ta je základem pro stanovení obecné ceny stavebních.**

#### Přehledná tabulka zjištěných cen:

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	76 500,- Kč
Cena pozemků	146 420,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>222 920,- Kč</b>
<b>Obecná cena věcných práv (cena závady na nemovité věci)</b>	<b>-3 640,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>180 000,- Kč</b>

**Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí bez ohledu na věcná břemena činí 180 000,- Kč**

**Obvyklá cena věcného břemena činí -3 640,- Kč**

**Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí i s ohledem na věcná břemena činí 176 360- Kč**

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce  
176 000,- Kč**

**Cena slovy: jednostosedmdesátšesttisíc Kč**

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

V Českém Těšíně, 3. 10. 2017



Ing. Bohdan Suchanek

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. 7. 2004 č. j. 2536/2004 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 684-058/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 17038 podle připojené likvidace.

Ing. Bohdan Suchanek  
Frýdecká 1350/52  
737 01 Český Těšín  
mobil: 728 135 767  
e-mail: [bohdans@volny.cz](mailto:bohdans@volny.cz).