

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 094483/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek ke zjištění ceny obvyklé stavby bez čp/če včetně pozemků vedených na LV č.326 v obci a katastrálním území Lampertice, kraj Královéhradecký.

Znalec: Ing. Jaroslav Semerák
Havlíčková 98
549 31 Hronov
e-mail: j.semerak@centrum.cz
IČ: 65221991 datová schránka: txugzpx
Číslo posudku v evidenci znalce: ZP 12/12/2024

Zadavatel: Realitní fond Čech a Moravy s.r.o., IČ: 21038694
Kubelíkova 1224/42
130 00 Praha 3, Žižkov

OBVYKLÁ CENA

1 708 580 Kč

Počet stran: 41

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.11.2024

Vyhotoveno: V Hronově 06.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena stavby bez čp/če včetně pozemků vedených na LV č.326 v obci a katastrálním území Lampertice, kraj Královéhradecký podle zákona č.151/1997 Sb. ke dni ocenění?

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek směřující k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku. Stav budovy, rozsah rekonstrukcí a vybavení byl zjištěn na místním šetření.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.11.2024 za přítomnosti zástupců objednatele, jednatelů firmy pana Filipa Adlera a pana Jana Berky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- I. Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí
- II. Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- III. Archivů realitních kanceláří o prodejkách srovnatelných nemovitostí
- IV. Informací od Zadavatele
- V. Informací získaných při místním šetření
- VI. Informace stavebního úřadu v Žacléři

Při výběru dat byly použity zdroje dat obecné a veřejně dostupné, dále pak zdroje dat konkrétní.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Sdělení ve věci sp. zn. 124 EX 5978/09 ze dne 24.7.2024
- výpis z katastru nemovitostí LV č.326 ze dne 3.12.2024
- náhled kopie katastrální mapy
- informace z územního plánu obce
- skutečnosti zjištěné na místě dne 8.11.2024
- informace z databáze KN o realizovaných cenách porovnávaných nemovitostí

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data byla vybrána z oficiálních a ověřitelných zdrojů (KN, územní plán obce, informace objednatele posudku). Veškerá data jsou věrohodná.

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal informace od objednatele posudku, z veřejných institucí, zákonů a vyhlášek. Na základě získaných dat bylo provedeno místní šetření vč. měření a fotodokumentace.

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 5 realizovaných prodejů pozemků. Z nich byly následně vybrány 3 pozemky, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci vypracování znaleckého posudku byla nejdříve stanovena cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky. Poté byla provedena analýza trhu a vytvořena databáze realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

Po zhodnocení porovnání byla stanovena obvyklá cena nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Lampertice, k.ú. Lampertice

Adresa nemovité věci: Lampertice, 542 04 Lampertice

Vlastnické a evidenční údaje

Vojtěch Hudeček, tř. Masarykova 119, 698 01 Veselí nad Moravou, LV: 326, podíl: 5 / 32

Realitní fond Čech a Moravy s.r.o., Kubelíkova 1224/42, 130 00 Praha 3, LV: 326, podíl: 81 / 96

Dokumentace a skutečnost

Ke zpracování posudku nebyla předložena žádná dokumentace. Dle doložené komunikace mezi objednatelem a stavebním úřadem v Žacléři nebyla k oceňované nemovitosti žádná dokumentace dohledána.

Místopis

Obec Lampertice (375 obyvatel) se nachází cca 2,5 km severovýchodně od správního místa, města Žaclěře (3092 obyvatel), ve vzdálenosti cca 17 km od okresního města Trutnova (29660 obyvatel) a cca 70 km severně od krajského města Hradec Králové (93506 obyvatel).

V obci je autobusová doprava a pohostinství.

Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st.304 v obci a katastrálním území Lampertice se nachází na okraji zastavěné části obce, ve vzdálenosti cca 1,0 km od centra obce, v mírně svažitém terénu s orientací na severovýchod, v lokalitě rodinných domů, v blízkosti haldy bývalého dolu na černé uhlí, v podhůří Krkonoš, nedaleko státních hranic s Polskem.

Stavba je přístupná ze silnice Žaclěř - Lampertice na pozemku p.č.1285/1 (ostatní plocha, silnice ve vlastnictví Královéhradeckého kraje), přes místní komunikaci na pozemku p.č.1180/2 (ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví Obce Lampertice) a přes účelovou komunikaci na pozemku p.č.1283 (ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví České republiky). Stavba byla pravděpodobně napojena na elektrickou síť ze sloupu na pozemku p.č.86/1 (v současné době odpojeno). Napojení na vodovodní síť se nepodařilo zjistit. Kanalizace byla svedena do žumpy na

pozemku p.č.86/3 (pozemek jiného vlastníka).
V místě není možnost napojení na kanalizační a plynovou síť.

Celkový popis nemovité věci

Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st.304 (v KN evidovaná jako rodinný dům bez LV) je samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, zděná se sedlovou střechou.

Stavba je technicky dožitá. Chybí část konstrukcí, vybavení, část instalací, stávající instalace jsou dožité.

Původní stáří stavby se nepodařilo zjistit. Dle informací stavebního úřadu nebyla dokumentace k objektu dohledána. Dle použitých materiálů je stáří stanoveno odhadem na 100 roků.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Komentář: Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st.304 je vedena se způsobem využití rodinný dům, avšak bez LV. Skutečný stav není v souladu se stavem právním.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
Komentář: Dle přiloženého LV č.326 pro k.ú. Lampertice ze dne 3.12.2024 je na nemovitosti evidováno:

- zástavní právo exekutorské
- zahájení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitostí ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 5/32
- exekuční příkaz k prodeji nemovitostí ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 4/32
- exekuční příkaz k prodeji nemovitostí ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/32

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st.304
2. Pozemky vedené na LV č.326
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st.304
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemky na LV č.326

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

A) Dle platného oceňovacího předpisu je nutné uvést i cenou zjištěnou, která však nemá vliv na cenu obvyklou.

B) Pro stanovení nákladů na odstranění stavby byla použita věcná hodnota nákladovou metodou dle cenového předpisu.

C) Pozemky se běžně obchodují a lze tedy určit jejich obvyklou cenu porovnávací hodnotou. Realizované ceny při prodeji pozemků byly zjištěny dle informací z databáze vedené KN.

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Stavba bez čp/če
Adresa předmětu ocenění:	Lampertice 542 04 Lampertice
LV:	326
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Trutnov
Obec:	Lampertice
Katastrální území:	Lampertice
Počet obyvatel:	375
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 091,00 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	0,60
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{190,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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 spoluhl. 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: Negativní - Zástavní právo exekutorské, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.	I	-0,04
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,793}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,833}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,008}$$

1. Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st.304

Původně zřejmě rodinný dům s jedním bytem 2+1 a hospodářskou částí s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem, zděný se sedlovou střechou.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží je zádveří, kuchyně, 2x pokoj, chodba, komora, koupelna a hospodářská část.

Stáří a rekonstrukce: Dům byl postaven odhadem před sto roky (objednatel posudku ani stavební úřad nemá dokumentaci ke vzniku nemovitosti k dispozici). Dům není již několik let udržován. Zdivo, stropy a krov jsou poškozeny vlhkostí, jsou patrné statické poruchy. Střešní krytina, úpravy povrchů, podlahy, rozvody instalací a okna jsou dožitá. Opotřebení domu je 85%.

Technické provedení: základy bez funkčních izolací proti zemní vlhkosti, zdivo zděné z cihel a škvárbetonových tvárnic v tl.45 cm, stropy polospalné, v hospodářské části chybí, střecha sedlová, krytina osinkocementové šablony, vnitřní omítky štukové, fasádní omítky břizolitové, dveře pouze ocelové zárubně, okna dřevěná špaletová a dřevěná zdvojená, podlahy betonové, v hospodářské části cihelná dlažba, elektroinstalace nefunkční, rozvod vody nefunkční, rozvody kanalizace (stav nezjištěn), vana, WC mísa.

Chybí klempířské konstrukce, vnitřní obklady, schody, dveřní křídla, vytápění, bleskosvod, zdroj teplé vody, instalace plynu, vybavení kuchyně.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 544,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad 20,07*9,2 \quad = \quad 184,64 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	184,64 m ²	2,66 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	$20,07*9,2*((0,1+0,1+0,75+0,93)/4+2,99)$	=	638,87 m ³
zastřešení:	$20,07*9,2*(0,19+2,91/2)$	=	303,74 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	942,61 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	184,64 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	184,64 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
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: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,199}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,960**

Index polohy pozemku **I_P = 1,050**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,544,- \text{ Kč/m}^3 * 0,199 = 506,26 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 942,61 \text{ m}^3 * 506,26 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 1,050 = 481\,023,38 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 481 023,38 Kč

2. Pozemky vedené na LV č.326

2.1. pozemky

Pozemek p.č.st.304 (v KN evidován jako zastavěná plocha a nádvoří) se stavbou bez čp/če se způsobem využití rodinný dům, pozemek p.č.85/2 (v KN evidován jako ostatní plocha manipulační plocha) přes kterou prochází účelová komunikace (plocha komunikace cca 180 m²), pozemek p.č.89/1 (v KN evidován jako trvalý travní porost) a pozemek p.č.1382 (v KN evidován jako ostatní plocha, jiná plocha) se zbořeníštěm původní stavby tvoří jednotný funkční celek a nachází se na okraji zastavěné části obce, v rovinném až svažitém terénu s orientací na severovýchod, v chráněném ložiskovém území. V místě je možnost napojení na elektrickou a vodovodní síť. Pozemky jsou dle územního plánu v zastavěném území obce označeny jako plochy bydlení. Dle uvedeného územního plánu je na hranici pozemku p.č.85/2 ukončena vodovodní síť (v terénu nedohledáno).

Ocenění

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku } v_p = 1\,714,00 \text{ m}^2$$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,714,00) / 1\,714,00 = \mathbf{0,917}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

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 nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,02
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

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 0,980 * 1,050 = \mathbf{0,988}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	190,-	0,988		187,72
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	190,-	0,988	0,300	56,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	304	228	187,72	
	Redukční koeficient R = 0,917			172,14	39 247,92
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	85/2	1 292	187,72	
	Redukční koeficient R = 0,917			172,14	222 404,88
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1382	194	187,72	
	Redukční koeficient R = 0,917			172,14	33 395,16
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	89/1	1 549	56,32	87 239,68
Stavební pozemky - celkem			3 263		382 287,64

2.2. Trvalé porosty

Na pozemcích p.č.85/2, p.č.89/1 a p.č.1382 se nacházejí náletové dřeviny na ploše cca 615 m².

Smišené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	295 047,96
Celková výměra pozemku	m ²	1 714,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	615,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	105 866,10
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>6 881,30</u>

Trvalé porosty = **6 881,30 Kč**

Pozemky vedené na LV č.326 - rekapitulace

2.1. Pozemky: **382 287,64 Kč**

Pozemky vedené na LV č.326 - cena zjištěná celkem = **389 168,94 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st.304

Původně zřejmě rodinný dům s jedním bytem 2+1 a hospodářskou částí s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem, zděný se sedlovou střechou.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží je zádveří, kuchyně, 2x pokoj, chodba, komora, koupelna a hospodářská část.

Stáří a rekonstrukce: Dům byl postaven odhadem před sto roky (objednatel posudku ani stavební úřad nemá dokumentaci ke vzniku nemovitosti k dispozici). Dům není již několik let udržován. Zdivo, stropy a krov jsou poškozeny vlhkostí, jsou patrné statické poruchy. Střešní krytina, úpravy povrchů, podlahy, rozvody instalací a okna jsou dožítá.

Opotřebení domu je 85%.

Technické provedení: základy bez funkčních izolací proti zemní vlhkosti, zdivo zděné z cihel a škvárbetonových tvárnic v tl.45 cm, stropy polospalné, v hospodářské části chybí, střecha sedlová, krytina osinkocementové šablony, vnitřní omítky štukové, fasádní omítky břizolitové, dveře pouze ocelové zárubně, okna dřevěná špaletová a dřevěná zdvojená, podlahy betonové, v hospodářské části cihelná dlažba, elektroinstalace nefunkční, rozvod vody nefunkční, rozvody kanalizace (stav nezjištěn), vana, WC mísa.

Chybí klempířské konstrukce, vnitřní obklady, schody, dveřní křídla, vytápění, bleskosvod, zdroj teplé vody, instalace plynu, vybavení kuchyně.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	10,04 m ²	1,00	10,04 m ²
chodba	3,83 m ²	1,00	3,83 m ²
komora	4,34 m ²	1,00	4,34 m ²
koupelna	9,32 m ²	1,00	9,32 m ²
kuchyně	15,93 m ²	1,00	15,93 m ²
pokoj	15,30 m ²	1,00	15,30 m ²
pokoj	19,74 m ²	1,00	19,74 m ²
hospodářská část	72,23 m ²	1,00	72,23 m ²
			150,73 m²
			150,73 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	20,07*9,2 =	184,64	2,66 m
		184,64 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	20,07*9,2*((0,1+0,1+0,75+0,93)/4+2,99) =	638,87
Z	zastřešení	20,07*9,2*(0,19+2,91/2) =	303,74
	Obestavěný prostor - celkem:		942,61 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové a kamenné	S	100
2. Zdivo	zděné z cihel a škvárobetonových tvárnic v tl.45 cm	S	100
3. Stropy	polospalné	S	50
3. Stropy	chybí	C	50
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Vnitřní omítky	štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břizolitové	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	do ocelových zárubní	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová a zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	beton	P	100
15. Podlahy ostatních místností	beton, v hospodářské části cihelná dlažba	S	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	světelná	P	50
17. Elektroinstalace	chybí	C	50
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	pouze studená	P	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	vana	S	100
25. Záchod	mísa WC	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	50	3,95
3. Stropy	C	7,90	0,00	0,00
4. Střecha	S	7,30	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	0,00	0,00

11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	P	4,30	50	0,46	0,99
17. Elektroinstalace	C	4,30	50	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,35
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7135

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	100	175	57,14	4,6855
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	21,20	100	140	71,43	15,1432
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,90	100	140	71,43	5,6430
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	100	110	90,91	6,6364
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	100	105	95,24	3,2382
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	100	100	100,00	0,9000
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80	100	105	95,24	5,5239
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	100	105	95,24	2,6667
9. Vnější obklady	C	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	100	100	100,00	0,5000
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100,00	1,00	2,30	2,30	100	100	100,00	2,3000
11. Schody	C	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	100	140	71,43	0,7143
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	100	105	95,24	3,0477
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	100	105	95,24	4,9525
14. Podlahy obytných místností	X	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	100	105	95,24	2,0953
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	100	105	95,24	0,9524
16. Vytápění	C	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	100	100	100,00	5,2000
17. Elektroinstalace	X	4,30	100,00	1,00	4,30	4,30	100	105	95,24	4,0953
18. Bleskosvod	C	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	100	100	100,00	0,6000
19. Rozvod vody	X	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	100	105	95,24	3,0477
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100,00	1,00	1,90	1,90	100	100	100,00	1,9000
21. Instalace plynu	C	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	100	100	100,00	0,5000
22. Kanalizace	X	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	100	105	95,24	2,9524
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	100	100	100,00	0,5000
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,10	100	105	95,24	3,9048
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	100	105	95,24	0,2857

26. Ostatní	C	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	100	100	100,00	3,4000
Opotřebení:										85,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7135
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 028,58
Plná cena: 942,61 m ³ * 4 028,58 Kč/m ³	=	3 797 379,79 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 85,4 % /100)	*	0,146

Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st.304 - věcná hodnota = 554 417,45 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na LV č.326

Porovnávací metoda

Pozemek p.č.st.304 (v KN evidován jako zastavěná plocha a nádvoří) se stavbou bez čp/če se způsobem využití rodinný dům, pozemek p.č.85/2 (v KN evidován jako ostatní plocha manipulační plocha) přes kterou prochází účelová komunikace (plocha komunikace cca 180 m²), pozemek p.č.89/1 (v KN evidován jako trvalý travní porost) a pozemek p.č.1382 (v KN evidován jako ostatní plocha, jiná plocha) se zbořeníštěm původní stavby tvoří jednotný funkční celek a nachází se na okraji zastavěné části obce, v rovinném až svažitém terénu s orientací na severovýchod, v chráněném ložiskovém území. V místě je možnost napojení na elektrickou a vodovodní síť.

Pozemky jsou dle územního plánu v zastavěném území obce označeny jako plochy bydlení v rodinných domech venkovského typu.

Dle uvedeného územního plánu je na hranici pozemku p.č.85/2 ukončena vodovodní síť (v terénu nedohledáno).

Při úvaze maximálně ekonomicky nejvýhodnějšího využití je u oceňovaných pozemků zohledněna ztráta na nutné využití využití části pozemků pro účel komunikace (stávající účelová komunikace, komunikace k případným budoucím pozemkům). Tato ztráta byla stanovena ve výši 15%.

Pozůstatky stavebního materiálu ze zbořeníště na p.č.1382 nemají vliv na cenu obvyklou.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek pro výstavbu RD, p.č.: 1232/4

Lokalita: Žacléž, Obránců míru

Popis: Pozemek o výměře 1285 m² umístěný v zastavěném části obce, v rovinném terénu, příjezd po zpevněné asfaltové komunikaci, s možností napojení na elektrickou, vodovodní a kanalizační síť (na hranici pozemku), v územním plánu vyznačen v zastavěném území jako plochy bydlení v rodinném domě.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva s vkladem do KN dne 1.9.2023 (V-6153/2023)	1,00
velikost pozemku - menší výměra	0,80
poloha pozemku - větší město, větší občanská vybavenost, atraktivnější lokalita ve vzdálenosti cca 2,4 km od oceňované nemovitosti	0,90



dopravní dostupnost - obdobná dopravní dostupnost 1,00
 možnost zastavění poz. - obdobná možnost zastavění 1,00
 intenzita využití poz. - obdobná intenzita zastavění 1,00
 vybavenost pozemku - s možností napojení na kanalizační síť
 0,85
 úvaha zpracovatele ocenění - bez ztráty plochy na obslužné
 komunikace 0,85

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 310 000	1 285	1 019,46	0,52	530,12

Název: Pozemek pro výstavbu RD, p.č.: 715/1

Lokalita: Žacléž, Havířská

Popis: Pozemek o výměře 1156 m² umístěný v zastavěném části obce, v mírně svažitém terénu na západ, příjezd po nezpevněné komunikaci, s možností napojení na elektrickou, vodovodní a kanalizační síť (cca 50-100 m od hranice pozemku), v územním plánu vyznačen v zastavitelné ploše jako plochy bydlení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva s vkladem do KN dne
 4.4.2024 (V-2316/2024) 1,00
 velikost pozemku - menší výměra 0,78
 poloha pozemku - větší město, větší občanská vybavenost,
 atraktivnější lokalita ve vzdálenosti cca 2,4 km od oceňované
 nemovitosti 0,95
 dopravní dostupnost - horší dopravní dostupnost 1,10
 možnost zastavění poz. - obdobná možnost zastavění 1,00
 intenzita využití poz. - obdobná intenzita zastavění 1,00
 vybavenost pozemku - s možností napojení na kanalizační síť, větší
 vzdálenost sítí 0,95
 úvaha zpracovatele ocenění - bez ztráty plochy na obslužné
 komunikace 0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
975 000	1 156	843,43	0,66	556,66

Název: Pozemek pro výstavbu RD, p.č.: 1393/11

Lokalita: Žacléř, Josefa Jarosche

Popis: Pozemek o výměře 1793 m² umístěný na okraji zastavěném části obce, v rovinném terénu, příjezd po zpevněné asfaltové komunikaci, s možností napojení na elektrickou, vodovodní a kanalizační síť (u hranice pozemku), v územním plánu vyznačen v zastavitelné ploše jako plochy bydlení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva s vkladem do KN dne
 13.9.2023 (V-6389/2023) 1,00
 velikost pozemku - menší výměra 0,87
 poloha pozemku - větší město, větší občanská vybavenost, větší
 vzdálenost od centra města, obdobně atraktivní lokalita ve
 vzdálenosti cca 3,3 km od oceňované nemovitosti 1,00
 dopravní dostupnost - obdobná dopravní dostupnost 1,00



možnost zastavění poz. - obdobná možnost zastavění 1,00
 intenzita využití poz. - obdobná intenzita zastavění 1,00
 vybavenost pozemku - s možností napojení na kanalizační síť
 0,95

úvaha zpracovatele ocenění - bez ztráty plochy na obslužné komunikace 0,85

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 611 000	1 793	898,49	0,70	628,94

Název: Pozemek pro výstavbu RD, p.č.: 613/14

Lokalita: Žaclěř, Bobr

Popis: Pozemky o celkové výměře 1302 m² umístěné na okraji zastavěném části obce, v mírně svažitém terénu s orientací na sever, příjezd po zpevněné asfaltové komunikaci, s možností napojení na elektrickou, vodovodní a kanalizační síť (ve vzdálenosti cca 100 m od hranice pozemku), v územním plánu vyznačen v zastavitelném území jako plochy bydlení v rodinných domech.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva s vkladem do KN dne 3.6..2024 (V-3874/2024) 1,00

velikost pozemku - menší výměra 0,80

poloha pozemku - větší město, větší občanská vybavenost, větší vzdálenost od centra města, atraktivnější lokalita v těsné blízkosti hranic KRNAP, ve vzdálenosti cca 3,4 km od oceňované nemovitosti 0,70

dopravní dostupnost - horší dopravní dostupnost, dosud nezbudovaná cesta se spoluvlastnickým podílem 1,05

možnost zastavění poz. - obdobná možnost zastavění 1,00

intenzita využití poz. - obdobná intenzita zastavění 1,00

vybavenost pozemku - bez možnosti napojení na kanalizační síť, větší vzdálenost sítí 1,05

úvaha zpracovatele ocenění - bez ztráty plochy na obslužné komunikace 0,85

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 765 500	1 302	1 355,99	0,52	705,11



Název: Pozemek pro výstavbu RD, p.č.: 106/3

Lokalita: Žaclěř, Bobr

Popis: Pozemek o výměře 1629 m² umístěný na okraji zastavěném části obce, v rovinném terénu, příjezd po zpevněné asfaltové komunikaci, s možností napojení na elektrickou, vodovodní a kanalizační síť (na hranici pozemku), v územním plánu vyznačen v zastavěné ploše jako plochy bydlení v rodinných domech.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva s vkladem do KN dne 4.10..2024 (V-6982/2024) 1,00

velikost pozemku - menší výměra 0,85

poloha pozemku - větší město, větší občanská vybavenost, větší vzdálenost od centra města, v rovinném terénu, atraktivnější lokalita



v těsné blízkosti hranice KRNAP ve vzdálenosti cca 2,6 km od oceňované nemovitosti 0,65
dopravní dostupnost - obdobná dopravní dostupnost 1,00
možnost zastavění poz. - obdobná možnost zastavění 1,00
intenzita využití poz. - obdobná intenzita zastavění 1,00
vybavenost pozemku - možnost napojení na kanalizační síť 0,90
úvaha zpracovatele ocenění - bez ztráty plochy na obslužné komunikace 0,85

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 078 810	1 629	1 890,00	0,42	793,80

Minimální jednotková porovnávací cena	530,12 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	642,93 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	793,80 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obdobné pozemky určené územním plánem k výstavbě se v Lamperticích běžně neobchodují. Pozemky určené k výstavbě rodinným domem se běžně obchodují v Žaclěři, spádové oblasti regionu, ve vzdálenosti cca 3-5 km od oceňované nemovitosti. Pozemky určené k výstavbě se v Žaclěři běžně obchodují v rozmezí od 600,-Kč/m² do 1.900,-Kč/m² plochy pozemku v závislosti na poloze k hranicím KRNAP, výhledovým poměrům z pozemku a atraktivitě okolí. Obvyklá cena je stanovena jako aritmetický průměr upravené jednotkové ceny porovnatelných pozemků a zaokrouhlena.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	304	228	640,00		145 920
ostatní plocha - manipulační plocha	85/2	1 292	640,00		826 880
ostatní plocha - jiná plocha	1382	194	640,00		124 160
trvalý travní porost	89/1	1 549	640,00		991 360
Celková výměra pozemků		3 263	Hodnota pozemků celkem		2 088 320

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st.304	481 023,40 Kč
2. Pozemky vedené na LV č.326	389 168,90 Kč
2.1. Oceňované pozemky	382 287,64 Kč
2.2. Trvalé porosty	6 881,30 Kč
	<hr/>
	= 389 168,90 Kč

Zjištěná cena - celkem: 870 192,30 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 870 190,- Kč

slovy: Osm set sedmdesát tisíc jedno sto devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	870 190 Kč
--	-------------------

slovy: Osm set sedmdesát tisíc jedno sto devadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Stavba bez čp/če na pozemku p.č.st.304	554 417,40 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky na LV č.326	2 088 320,- Kč

Věcná hodnota	2 642 737 Kč
z toho hodnota pozemku	2 088 320 Kč

Obvyklá cena	1 708 580 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Jeden milion sedm set osm tisíc pět set osmdesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena pozemků je stanovena porovnávací hodnotou dle databáze realizovaných cen vedených v katastru nemovitostí.

Základní jednotka pro porovnání je cena za m² plochy pozemku. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

Tržní hodnota oceňovaných nemovitostí dle LV č.326 v k.ú. Lampertice je stanovena jako obvyklá cena pozemků, od které je odečten náklad na odstranění stávající stavby bez čp/če (stavba v technicky dožitém stavu, náklady na rekonstrukci nejsou ekonomicky výhodné). Náklady na odstranění stavby byly stanoveny ve výši 10% z reprodukční stavby.

Obvyklá cena pozemků stanovena porovnávací metodou: 2.088.320,-Kč

Reprodukční hodnota stavby dle cenového předpisu: 3.797.380,-Kč

Výše nákladů na odstranění stavby 10% z RH: 379.740,-Kč

Tržní hodnota nemovitostí dle LV č.326: 1.708.580,-Kč.

Tržní hodnotu nemovitostí dle LV č.326 pro k.ú. Lampertice odhaduji na **1.708.580,-Kč**.

Obvyklá cena je vyšší než cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu, který nedostatečně zohledňuje technický stav stavby a maximální ekonomické využití nemovitostí.

Vzhledem k výpočtu nákladů na odstranění stavby nelze stanovit cenu obvyklou, ale pouze tržní hodnotu.

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Vojtěch Hudeček, tř. Masarykova 119, 698 01 Veselí nad Moravou, LV: 266 966,- Kč
326, podíl: 5 / 32

Realitní fond Čech a Moravy s.r.o., Kubelíkova 1224/42, 130 00 Praha 3, 1 441 614,- Kč
LV: 326, podíl: 81 / 96

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení zjištěné ceny:

Při ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou bylo vycházeno z §31 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona 237/2020 Sb., a z ustanovení vyhlášky č.441/2013 Sb. v aktuálním znění včetně novely č.337/2022 Sb..

Pro určení tržní hodnoty:

Pro určení tržní hodnoty byla provedena porovnávací metoda a věcná hodnota. Výnosová metoda byla pro určení tržní hodnoty shledána jako nevhodná.

Porovnávací metoda:

Při porovnávací metodě byl použit porovnávací způsob, který vychází z porovnání srovnatelných nemovitých věcí umístěných v obdobných lokalitách s obdobným způsobem využití. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí všech získaných parametrů včetně jejich zdůvodnění. Obdobné nemovité věci jsou srovnatelné z hlediska polohy, dopravní dostupnosti, možnosti zastavění, její intenzity a vybavení. K dispozici byly aktuální údaje o prodeji srovnatelných nemovitých věcí o konkrétní velikosti, realizované ceny byly upraveny korekcí.

Porovnávací hodnota je určena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben plochou oceňovaných pozemků a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

Nákladová metoda:

Pro výpočet reprodukční ceny jako základu pro stanovení nákladů na odstranění stavby byla použit výpočet věcné hodnoty dle cenového předpisu.

Tržní hodnota byla stanovena jako obvyklá cena pozemků stanovená na základě porovnávací hodnoty, s odečtením nákladů na odstranění stávající stavby stanovené výpočtem věcné hodnoty. Náklady na odstranění stavby byly stanoveny ve výši 10% z reprodukční hodnoty stavby.

Po provedení uvedených postupů bylo provedeno zaokrouhlení.

Skutečnosti sdělené vlastníkem budovy jsou v souladu se zjištěním znalce při místním šetření, tudíž při interpretaci výsledků nemusí být použita korekce výsledků.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny zjištěné:

Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.

Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům. Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů. Postup při oceňování byl na odborné úrovni. Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci.

Pro určení tržní hodnoty:

Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.

Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla přehledně zpracována. Na základě analýzy jednotlivých parametrů byly stanoveny celkové korekce, které byly východiskem pro určení tržní hodnoty.

Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena tržní hodnota nemovitých věcí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je obvyklá cena stavby bez čp/če včetně pozemků vedených na LV č.326 v obci a katastrálním území Lampertice, kraj Královéhradecký podle zákona 151/1997 Sb. ke dni ocenění?

Obvyklá cena stavby bez čp/če včetně pozemků vedených na LV č.326 v obci a katastrální území Lampertice nelze stanovit. S obdobnými nemovitostmi s v místě běžně neobchoduje. Lze však stanovit tržní hodnotu.

Tržní hodnota nemovitostí dle LV č.326 pro k.ú. Lampertice je k datu ocenění ve výši:

1.708.580,-Kč.

(slovy: jedenmilionsedmsetosmtisícpětsetosmdesát Kč)

Obvyklá cena	1 708 580 Kč
slovy: Jeden milion sedm set osm tisíc pět set osmdesát Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Přesnost uvedeného závěru snižuje skutečnost, že je znalec odkázán na data, která lze získat z veřejně dostupných zdrojů a veřejných realitních nabídek, u kterých nelze zjistit podrobnější informace.

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky, závěr je pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.326 pro k.ú. Lampertice.	6
Kopie katastrální mapy ze dne 4.12.2024	1
Část územního plánu k oceňovaným pozemkům pořízený na https://zacler.tmapserver.cz/mapa/uzemni-plan/	3
Sdělení ve věci sp. zn. 124 EX 5978/09 ze dne 24.7.2024.	2
Fotodokumentace ze dne 8.11.2024.	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. ZP 12122024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 094483/2024.

V Hronově 06.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Semerák
Havlíčková 98
549 31 Hronov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 094483/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.326 pro k.ú. Lampertice.	6
Kopie katastrální mapy ze dne 4.12.2024	1
Část územního plánu k oceňovaným pozemkům pořízený na https://zacler.tmapserver.cz/mapa/uzemni-plan/	3
Sdělení ve věci sp. zn. 124 EX 5978/09 ze dne 24.7.2024.	2
Fotodokumentace ze dne 8.11.2024.	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.326 pro k.ú. Lampertice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2024 14:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 548804 Lampertice
Kat.území: 602787 Lampertice List vlastnictví: 326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad Moravou	791121/4256	5/32
Realitní fond Čech a Moravy s.r.o., Kubelikova 1224/42, Žižkov, 13000 Praha 3	21038694	81/96

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 304	228	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, rod.dům, bez LV</i>				
85/2	1292	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
89/1	1549	trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
1382	194	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
pohledávka ve výši 26.868,13 Kč s příslušenstvím
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 12/96 - Hudeček Vojtěch
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 4/96 - Realitní fond Čech a Moravy s.r.o.
Oprávnění pro
Intrum Czech, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 27221971
Povinnost k
Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 791121/4256
Parcela: St. 304, Parcela: 1382, Parcela: 85/2, Parcela: 89/1
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Litoměřice č.j.: 124 EX-5978/2009 -58 ze dne 07.06.2012.
Právní moc ke dni 11.06.2012. Vykonatelné ke dni 11.06.2012. Z-10001/2012-610
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00
Povinnost k
Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 791121/4256

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2024 14:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 548804 Lampertice
Kat.území: 602787 Lampertice List vlastnictví: 326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-2364/2019 -6
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 08.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
11.09.2019 08:10:23. Zápis proveden dne 16.09.2019; uloženo na prac. Brno-město
Z-13101/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 5/32
Povinnost k

Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí
nad Moravou, RČ/IČO: 791121/4256
Parcela: St. 304, Parcela: 1382, Parcela: 85/2, Parcela: 89/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město čj. 030
EX-2364/2019 -25 ze dne 11.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
11.09.2019 12:16:00. Zápis proveden dne 23.09.2019; uloženo na prac. Trutnov
Z-4618/2019-610

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2, 702 00 Ostrava - Moravská
Ostrava

Povinnost k

Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad
Moravou, RČ/IČO: 791121/4256

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 043 EX 1884/17-7 ze dne
01.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2019 13:03:42. Zápis proveden
dne 05.11.2019; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-6210/2019-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 5/32

Povinnost k

Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí
nad Moravou, RČ/IČO: 791121/4256
Parcela: St. 304, Parcela: 1382, Parcela: 85/2, Parcela: 89/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 043 EX 1884/17-18 ze dne
30.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2019 13:03:32. Zápis
proveden dne 05.11.2019; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-6212/2019-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 043 EX 1884/17-
18. Právní moc ke dni 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2019
13:10:41. Zápis proveden dne 03.12.2019; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-6810/2019-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov

Povinnost k

Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad
Moravou, RČ/IČO: 791121/4256

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 018 EX 02607/15-008 ze dne
28.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2020 18:17:03. Zápis proveden
dne 06.01.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2024 14:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 548804 Lampertice
Kat.území: 602787 Lampertice List vlastnictví: 326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-49/2020-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 5/32
Povinnost k

Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí
nad Moravou, RČ/IČO: 791121/4256
Parcela: St. 304, Parcela: 1382, Parcela: 85/2, Parcela: 89/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prostějov čj. 018
EX-02607/2015 -076 ze dne 30.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
02.01.2020 18:16:55. Zápis proveden dne 08.01.2020; uloženo na prac. Trutnov
Z-51/2020-610

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, Přerov I-Město, 750 02
Přerov

Povinnost k

Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad
Moravou, RČ/IČO: 791121/4256

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov čj.
203 Ex-12313/2020 -12 ze dne 15.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.05.2020 09:53:44. Zápis proveden dne 19.05.2020; uloženo na prac. Trutnov
Z-3509/2020-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 5/32
Povinnost k

Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí
nad Moravou, RČ/IČO: 791121/4256
Parcela: St. 304, Parcela: 1382, Parcela: 85/2, Parcela: 89/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov čj. 203 Ex-
12313/2020 -17 ze dne 18.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2020
09:53:44. Zápis proveden dne 26.05.2020; uloženo na prac. Trutnov
Z-3510/2020-610

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad
Moravou, RČ/IČO: 791121/4256

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 33191/21-016 ze
dne 01.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2022 16:47:51. Zápis
proveden dne 17.02.2022; uloženo na prac. Šumperk

Z-1155/2022-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 5/32

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2024 14:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 548804 Lampertice
Kat.území: 602787 Lampertice List vlastnictví: 326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 791121/4256
Parcela: St. 304, Parcela: 1382, Parcela: 85/2, Parcela: 89/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139EX 33191/21-025 ze dne 15.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2022 18:09:14. Zápis proveden dne 21.02.2022; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-997/2022-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk čj. 139 EX-33191/2021 -031 ze dne 29.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2022 16:47:44. Zápis proveden dne 01.04.2022; uloženo na prac. Trutnov

Z-1411/2022-610

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Kubena, Cejl čp. 40/107, Brno 602 00

Povinnost k

Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 791121/4256

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město č.j.: 227 EX-1109/2022 -10 ze dne 01.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2022 20:00:20. Zápis proveden dne 07.12.2022; uloženo na prac. Trutnov

Z-12565/2022-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 5/32

Povinnost k

Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 791121/4256
Parcela: St. 304, Parcela: 1382, Parcela: 85/2, Parcela: 89/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město čj. 227 EX-1109/2022 -16 ze dne 02.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2022 20:00:15. Zápis proveden dne 07.12.2022; uloženo na prac. Trutnov

Z-12543/2022-610

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 4/32

Povinnost k

Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 791121/4256
Parcela: St. 304, Parcela: 1382, Parcela: 85/2, Parcela: 89/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice č.j.: 124 EX-5978/2009 -59 ze dne 07.06.2012. Právní moc ke dni 11.06.2012. Vykonatelné ke dni 11.06.2012.

Z-10002/2012-610

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 42/106, Brno 603 00

Povinnost k

Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2024 14:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 548804 Lampertice
Kat.území: 602787 Lampertice List vlastnictví: 326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Moravou, RČ/IČO: 791121/4256

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-6405/2023 -5
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 11.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.10.2023 08:36:06. Zápis proveden dne 16.10.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-10512/2023-702

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 5/32**
Povinnost k

Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí
nad Moravou, RČ/IČO: 791121/4256
Parcela: St. 304, Parcela: 1382, Parcela: 85/2, Parcela: 89/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město čj. 030
EX-6405/2023 -10 ze dne 12.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.10.2023 10:29:37. Zápis proveden dne 18.10.2023; uloženo na prac. Trutnov
Z-4381/2023-610

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/32

Povinnost k

Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad
Moravou, RČ/IČO: 791121/4256
Parcela: St. 304, Parcela: 1382, Parcela: 85/2, Parcela: 89/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice čj. 124
EX-5978/2009 -510 ze dne 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024
10:41:59. Zápis proveden dne 14.06.2024.

Z-4523/2024-610

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Litoměřice čj. 124 EX-5978/2009 -532 ze dne 03.07.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 03.07.2024 15:40:08. Zápis proveden dne 08.07.2024.

Z-4853/2024-610

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Trutnově čj. 18 D-905/2013 -173 ze dne
29.07.2019. Právní moc ke dni 28.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019
14:19:27. Zápis proveden dne 10.09.2019; uloženo na prac. Trutnov

V-6914/2019-610

Pro: Hudeček Vojtěch, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad Moravou RČ/IČO: 791121/4256

o Smlouva kupní ze dne 05.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2024 10:49:58.
Zápis proveden dne 26.03.2024; uloženo na prac. Trutnov

V-1481/2024-610

Pro: Realitní fond Čech a Moravy s.r.o., Kubelikova 1224/42,
Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 21038694

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2024 14:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 548804 Lampertice
Kat.území: 602787 Lampertice List vlastnictví: 326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2024 08:03:46.
Zápis proveden dne 07.06.2024.

Pro: Realitní fond Čech a Moravy s.r.o., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 13000 Praha 3

V-3402/2024-610
RČ/IČO: 21038694

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m ²]
89/1	83434	1549

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.12.2024 14:59:16

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 4.12.2024

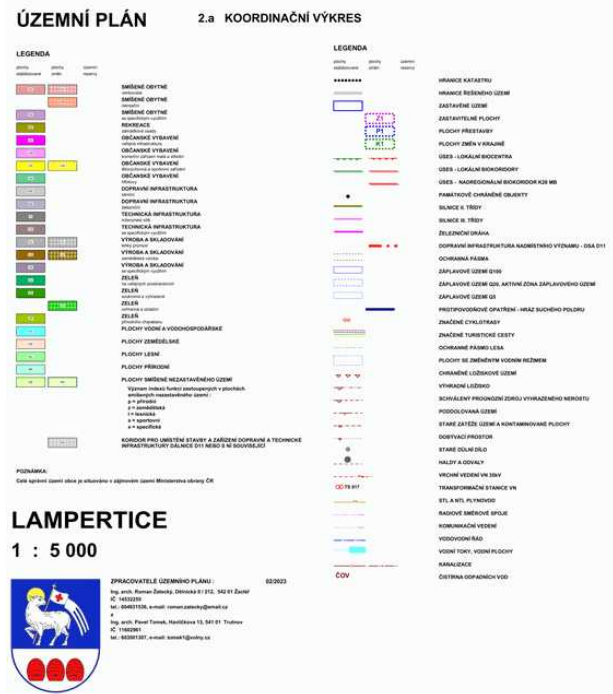


Pozemek p.č. 304 v k.ú. č. 602787

Část územního plánu k oceňovaným pozemkům



- mapa



- legenda

c) **Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně**

c.1 **Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice**

V části řešeného území obce se nachází výhradní ložisko černého uhlí Žacléř, č. 3075000, na kterém bylo stanoveno chráněné ložiskové území Žacléř, č. 07500000, dále předpokládané ložisko (schválený prognózní zdroj) černého uhlí Bernartice, č. 9004100 a dobývací prostor – černé uhlí, Žacléř 2/0060. Stabilizace a rozvoj obce ve výše uvedených plochách – viz. výkresová část - lze realizovat pouze postupem v souladu s horním zákonem.

SV – plochy smíšené obytné – venkovské

Hlavní využití :

21

- bydlení v izolovaných rodinných domech venkovského typu.

Přípustné využití :

- trvalé bydlení v RD s užitkovými zahradami a možným potřebným hospodářským zázemím pro samozásobení
- trvalé bydlení ve stávajících bytových domech
- rekreační bydlení ve stávajících objektech místních venkovských chalup
- ubytování v rodinném domě s max. kapacitou 8 lůžek.
- zařízení občanské vybavenosti sloužící zásobování území (doporučené situování do přízemí obytných objektů)
- veřejná prostranství a zeleň doplňující uliční prostor
- v plochách, které navazují na koridor dálnice D11 umožnit stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, včetně vedlejších staveb
- na části lokalit Z 06 a Z 07 - plochy mezi areálem VZ – zemědělské výroby a rozvojovými lokalitami SV – smíšené obytné je navržena ZO – zeleň – ochranná a izolační
- dětská hřiště,
- plochy pro sportování,
- plochy zeleně,

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněném přípustném využití a nesouvisející s tímto využitím.

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a nespojující s tímto využitím.

Podmíněně přípustné využití :

- stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou činnost a výrobu, které svoji činností a provozem nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí a jsou slučitelné s bydlením,
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí,
- zařízení pro obchodní prodej, služby a ubytování, které je možno provozovat v rodinném domě, nesmí snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení v rodinném domě, vymezené ploše a jejím okolí.

Podmínky prostorového uspořádání :

- koeficient míry zastavění jednotlivých pozemků max. KZP = 0,20 (tj. zastavěná plocha může tvořit max. 20% plochy pozemku,
- pro každé dva hektary zastavitelné plochy bude vymezena plocha 1000 m² veřejného prostranství,
- minimální velikost pozemku pro rodinný dům v zastavitelné ploše – 1200 m²,
- pro bydlení musí být respektována ochranná pásma komunikací, respektive splněny podmínky platných hygienických limitů (hluk, vibrace...),
- pro parkovací a odstavná stání u rodinných domů se stanovuje požadavek 1,5 stání na 1 byt, 1 stání na 4 lůžka, u ostatních činností provozovaných v rodinném domě se stanovují normové požadavky,
- všechny nové RD budou vybaveny odstavným stáním nebo garáží na vlastním pozemku stavby,

22

Obec Lampertice

541 01 Lampertice č.p. 210

Územní plán - Lampertice

- při rekonstrukcích zachovat stávající výšku,
- rekonstrukce objektů provádět citlivě v intencích historického charakteru,
- v současně zastavěném území je přípustná dostavba objektů obdobného typu, jako jsou charakteristické okolní stavby,
- pro plochy SV – plochy obytné smíšené – venkovské – Z01, Z06, Z07, Z08 – je provedení změn jejich využití podmíněno zpracováním územních studií,
- výšková hladina zástavby se stanovuje max. 12,0 m nad rostlý (okolní) terén, nové stavby obecně do max. 2 nadzemních podlaží (NP) uvnitř souvislé zástavby a specificky 1 NP s možností obytného podkroví v plochách zastavitelného území směrem do volné krajiny,
- pro lokalitu Z04 nutno respektovat ochranné pásmo vodoteče v šířce 6 m od břehové čáry,
- minimální velikost pozemku pro stavby pro obchodní prodej, stravování, služby, ubytování a výrobu – 1200 m²,
- stavby pro obchodní prodej, stravování, služby, ubytování a výrobu objemově nesmí převýšit hmotu rodinných domů ve svém okolí.

Sdělení ve věci sp. zn. 124 EX 5978/09 ze dne 24.7.2024

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE
soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.
IČ: 66253799

Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice, tel. 416 732 472
e-mail: podatelna@exekutor-ltm.cz, <http://www.exekutor-ltm.cz>, DS: ajbg8qh
Úřední hodiny: Po a St : 8-17hod., Út: 8-15hod., Čt: 8-16hod, Pá: 8 -14hod.

Číslo jednací: 124 EX 5978/09-540
Č.opr.: 1664910087

Realitní fond Čech a Moravy s.r.o.
Kubelíkova 1224/42
13000 Praha

Sp.zn. soudu
19 Nc 4614/2009 - 7

Naše zn./vždy uvádějte: VLitoměřicích dne:
124 EX 5978/09 24.7.2024

Věc: Sdělení ve věci sp. zn. 124 EX 5978/09

Vážení,

ve výše uvedeném exekučním řízení Vám soudní exekutor k Vašemu zájmu o provedení dražby nemovité věci ve vlastnictví povinného:

spoluvlastnický podíl o velikosti 5/32 na nemovitých věcech

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 548804 Lampertice

Kat.území: 602787 Lampertice

List vlastnictví: 326

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti					
Pozemky					
St.	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
304		228	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
			Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, rod.dům, bez LV		
	85/2	1292	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
	89/1	1549	trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
	1382	194	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území

sděluje, že bude činit úkony směřující k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí za předpokladu, že mu dodáte znalecký posudek ke zjištění ceny obvyklé předmětných nemovitých věcí dle podmínek dále uvedených.

Znalecký posudek bude zpracován znalcem z oboru ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí zapsaným v seznamu znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů vedeným Ministerstvem spravedlnosti ČR. Znalec ocení předmětné nemovité věci včetně příslušenství a ocení případná práva a závady s nemovitými věcmi spojené ke dni zpracování ocenění nemovitých věcí.

Dle ust. § 28 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, musí být podaný znalecký posudek úplný, pravdivý a přezkoumatelný a musí obsahovat tyto náležitosti: titulní stranu, zadání, výčet podkladů, nález, posudek, odůvodnění v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost znaleckého posudku, závěr, je-li to možné, přílohy potřebné k zajištění přezkoumatelnosti znaleckého posudku, znaleckou doložku a otisk znalecké pečeti. V případě, že byl znalecký posudek zpracován

Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky – kancelářský řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

znaleckou kancelář, musí být mezi osobami, které se podílely na zpracování, uveden a podepsán vždy alespoň jeden znalec, jehož prostřednictvím znalecká kancelář vykonává znaleckou činnost, z oboru a odvětví, případně specializace, ve kterých byl znalecký posudek zpracován. V případě, že byl znalecký posudek zpracován znaleckým ústavem, musí být podepsán znalcem nebo osobou uvedenou v § 7 odst. 1 písm. c) nebo § 7 odst. 2 a dále musí být ve znaleckém posudku uvedeno, kdo se podílel na jeho zpracování a kdo je povinen znalecký posudek na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit. Znalecký posudek zpracovaný znaleckým ústavem musí být vzat na vědomí postupem upraveným vnitřními předpisy tohoto znaleckého ústavu. Údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku v něm musí být uveden, a to včetně data a podpisu odpovědné osoby. Znalecký posudek musí být kromě odůvodněných případů zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví. V souladu s obecně uznávanými postupy a standardy obsahuje závěr posudku jednoznačné odpovědi na položené otázky; pokud podklady nebo metoda neumožňují znalci vyslovit jednoznačný závěr, uvede znalec skutečnosti snižující přesnost závěru. Znalec je povinen znalecký posudek na žádost orgánu veřejné moci, před nímž má být znalecký posudek použit, osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit. Na poslední stranu znaleckého posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je zapsán, označení oboru a odvětví, popřípadě specializaci, ve kterých je oprávněn podávat znalecké posudky, a číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci znaleckých posudků.

Znalecký posudek nebude zpracován na náklad soudního exekutora ani účastníků řízení. Náklady za zpracování znaleckého posudku se nestanou nákladem exekuce. Náklady za zpracování znaleckého posudku nelze uplatnit v exekuci.

Soudní exekutor Vás dále upozorňuje, že vydražitelem se může stát jakákoli osoba, která učiní nejvyšší podání.

Závěrem si soudní exekutor vyhrazuje nadále samostatně rozhodovat o způsobech vedení exekuce v souladu s právními předpisy. Stane-li se náklad za vypracování znaleckého posudku marným či zmařeným, jde toto k tíži zadavatele znaleckého posudku, nikoli soudního exekutora či účastníků řízení.

S pozdravem

JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., v.r.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Litoměřice

vyřizuje: Mgr. Lukáš Vítek
za správnost vyhotovení: Kateřina Fraňková

Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky – kancelářský řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

Fotodokumentace ze dne 8.11.2024



- stavba bez čp/če na p.č.st.304 - pohled



- stavba bez čp/če na p.č.st.304 - pohled



- stavba bez čp/če na p.č.st.304 - hospodářská část - stavba bez čp/če na p.č.st.304 - koupelna s WC



- stavba bez čp/če na p.č.st.304 - pokoj



- stavba bez čp/če na p.č.st.304 - pokoj



- stavba bez čp/če na p.č.st.304 - kuchyně



- stavba bez čp/če na p.č.st.304 - půda



- zbořeniště na p.č.1382



- zbořeniště na p.č.1382



- zbořeniště na p.č.1382



- zbořeniště na p.č.1382



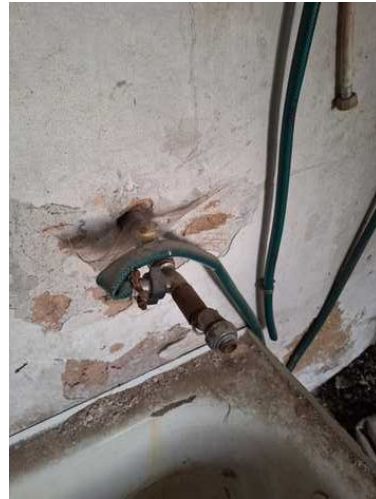
- účelová komunikace na pozemku p.č.85/2



- celkový jižní pohled na p.č.89/1, 1382 a 85/2



- ukončení přípojky elektro



- stavba bez čp/če na p.č.st.304 - rozvody vodovodu



- stavba bez čp/če na p.č.st.304 - detail vybavení



- stavba bez čp/če na p.č.st.304 - rozvody elektroinstalace



- stavba bez čp/če na p.č.st.304 - střešní krytina



- stavba bez čp/če na p.č.st.304 - žumpa na pozemku p.č.86/3