

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 062725/2024

O ceně obvyklé pozemku parc.č.St. 112 jehož součástí je stavba č.p. 1 s příslušenstvím a pozemku parc.č. 189 v katastrálním území Rudník, obec Rudník, okres Trutnov.

Znalec: Pavel Miškovský
náměstí Bořislavka 2029/4
160 00 Praha 6 - Dejvice

Zadavatel: MultiBio s.r.o.
Pod Nemocnicí 2489
269 01 Rakovník II

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

Počet stran: 21 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: ocenění

Vyhotoveno: V Praze 06.08.2024



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Je možné stanovit cenu obvyklou pozemku parc.č.St. 112 jehož součástí je stavba č.p. 1 s příslušenstvím a pozemku parc.č. 189 v katastrálním území Rudník, obec Rudník, okres Trutnov?

1.2. Účel znaleckého posudku

Za účelem stanovení obvyklé ceny.

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

Zadavatel nesdělil znalci skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Dle informací od objednavatele posudku a místním šetřením.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že si z katastru nemovitostí přes placený portál vyžádal jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejů (byl k dispozici pouze jeden vhodný vzorek z realizovaných prodejů, ostatní vzorky byly vybrány z nabídkových cen), vybíral porovnatelné vzorky z vlastní databáze, dále znalec při výběru dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro porovnávací metodu, výčet dat=kupní smlouvy/podklady/vlastní databáze porovnatelných nemovitostí, znalec vycházel také z místního šetření a informací od objednatele.

Dále si odhadce ověřoval výpis z KN z webového portálu <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, dále si vygeneroval katastrální mapu z webové adresy <http://www.sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/>, vybral veškeré zaslané podklady od objednatele odhadu obvyklé ceny, dále vybral definici obvyklé ceny ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Snímek z katastrální mapy.
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV 760.
- c) Skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku a místním šetřením.
- d) Definice obvyklé ceny dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 434/2023 Sb.
- e) Mapa oblasti
- f) Územně-plánovací informace (Úp obce Rudník).
- g) Databáze porovnatelných nemovitostí znalce.
- h) Databáze porovnatelných nemovitostí (www.ikarus21.cz, www.sreality.cz)
- i) publikace - Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí (2006)
- j) publikace - Bradáč Albert a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (2016)
- k) Fotodokumentace.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, podklady byly zaslány přímo od objednatele ocenění, skutečnost byla ověřována. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Základní pojmy a metody ocenění-výčet jednotlivých definic

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 (tržní hodnota, obecná cena)

Definice obvyklé ceny ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 věci a určí se porovnáním. Obvyklá cena není určena podle zákona č. 151/1997 Sb., ale pouze podle definice obvyklé ceny z tohoto zákona.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

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 opotřebené 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.

Tento znalecký posudek je určen dle definice obvyklé ceny viz výše.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru dat postupoval tak, že si z katastru nemovitostí přes placený portál vyžádal jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejů, z vlastní databáze porovnatelných nemovitostí vybral vhodné vzorky do porovnání (byl k dispozici pouze jeden vhodný vzorek z realizovaných prodejů, ostatní vzorky byly vybrány z nabídkových cen), dále znalec při sběru dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro porovnávací metodu, výčet dat=kupní smlouvy/podklady/vlastní databáze porovnatelných nemovitostí/nabídkové ceny.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a vytvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec při zpracování dat postupoval tak, že si ověřoval jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejů (byl k dispozici pouze jeden vhodný vzorek z realizovaných prodejů, ostatní vzorky byly vybrány z nabídkových cen), dále znalec při zpracování dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro porovnávací metodu, výčet dat=kupní smlouvy/podklady/vlastní databáze porovnatelných nemovitostí/nabídkové ceny, tato veškerá data analyzoval a zohlednil veškeré relevantní informace vedoucí k závěru v odhadu obvyklé ceny.

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých odhadce dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce/kupních smluv již realizovaných prodejů a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze historie realitní inzerce a zejména z databáze kupních smluv již realizovaných prodejů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Rudník, k.ú. Rudník
Adresa nemovité věci: Rudník 1, 543 72 Rudník

- a) Snímek z katastrální mapy.
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV 760.

- c) Skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku a místním šetřením.
- d) Definice obvyklé ceny dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 434/2023 Sb.
- e) Mapa oblasti
- f) Územně-plánovací informace (Úp obce Rudník).
- g) Databáze porovnatelných nemovitostí znalce.
- h) Databáze porovnatelných nemovitostí (www.ikarus21.cz, www.sreality.cz)
- i) publikace - Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí (2006)
- j) publikace - Bradáč Albert a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (2016)
- k) Fotodokumentace.

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 760.

Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek byl zpracovaný pouze na základě informací a dodaných podkladů od objednatele posudku.

Místopis

Oceňovaná nemovitost leží v obci Rudník, v k.ú. Rudník. Umístěním se jedná o okrajovou část obce. V Rudníku se nachází částečná občanská vybavenost. Dopravní obslužnost je zajištěna v rámci autobusové dopravy.

Okolní zástavbu tvoří především rodinné domy a zařízení pro rekreaci, jedná se o starší, v menší míře i novější zástavbu. Přístup a příjezd je z veřejné, zpevněné komunikace, parkování je možné přímo na pozemcích. Nacházejí se zde v místě dostupné IS-elektro a vody. Jedná se o lokalitu pro rezidenční bydlení a výhodnou polohu pro komerční využití.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2762

Obec Rudník, č. p. 51, 54372 Rudník

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o rodinný dům č.p. 1 (bývalou faru) z roku 1766, který je osazen ve svažitém terénu a je samostatně stojící. Rodinný dům obsahuje suterén, jedno nadzemní podlaží a půdní prostor. Obvodové konstrukce jsou ze smíšeného zdiva, stropy s rovným podhledem, SDK a klenuté, střecha mansardová s vláknocementovou krytinou-poškozeno (zatékání), klempířské konstrukce z

měděného plechu, úpravy vnějších povrchů-standardní štukové omítky-poškozeno z důvodu poruch střešní krytiny, úpravy vnitřních povrchů-standardní štukové a vápenné omítky-poškozeno z důvodu poruch střešní krytiny-zatékání, okna dřevěná dvojitá, některá s okenicemi, dveře plné a prosklené nebo chybí, schodiště standardní, podlaha dřevěná, textilní, PVC, keramická dlažba-poškozeno, vytápění lokální kamny na tuhá paliva, lokální elektrickými přímotopy.

Objekt je napojen na IS elektro, kanalizace-žumpa a vody. Přístup k nemovitosti je po místní zpevněné komunikaci. Stáří nemovitosti je 258 let a je ve špatném stavebně-technickém stavu s množstvím konstrukčních poruch-zejména viditelné zatékání do interiérů-plíseň, zatékání, poruchy fasády-zatékání, plíseň apod. V interiérech byly započaty práce na dílčích rekonstrukcích, ale nebyly dosud dokončeny. Na pozemcích bylo nově zbudované venkovní parkoviště a zpevněné plochy.

Pozemky:

-parc.č.St. 112 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 914 m²

-parc.č. 189 – trvalý travní porost o výměře 1267 m²

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV.

Nemovitost je užívána v souladu s právním stavem.

K nemovitosti je po právní stránce zajištěn bezproblémový přístup.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: ANO

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Nemovitost není situována v záplavovém území obce. Evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku.

Ostatní rizika: ANO

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Nemovitost není v současné době pronajímána. Stavba má množství konstrukčních poruch-zatékání do stavby, plíseň, odlupování a poruchy fasády apod.

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Budova č.p. 1 s příslušenstvím a pozemky - porovnávací metoda

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec při analýze dat postupoval tak, že si ověřoval jednotlivé podklady, dále znalec při analýze dat ověřoval vhodnost umístění v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro danou metodu, výčet dat=kupní smlouvy/podklady/nabídkové ceny, tato veškerá data analyzoval a zohlednil veškeré relevantní informace vedoucí k závěru v odhadu.

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda, zde byly vybrány do porovnání čtyři vzorky z celkem 9 zjištěných, protože nejlépe odpovídaly porovnávacím kritériím. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Budova č.p. 1 s příslušenstvím a pozemky - porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha cca:	220,00 m ²
Zastavěná plocha:	278,00 m ²
Výměra pozemků:	2 181,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Javorník			
Lokalita:	Javorník 11, Javorník			
Popis:	Kupní cena: 4 490 000,- Kč Podlahová plocha: 131 m ² Pozemky: 4694 m ² Listina: V-2074/2023-610 Datum transakce: 3/2023			
Pozemek:	4 694,00 m ²			
Užitná plocha:	131,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se	1,00			
K2 Velikosti objektu - menší	1,70			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,70			
K5 Celkový stav - lepší	0,70			
K6 Vliv pozemku - větší	0,70			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se; Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 3/2023	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
4 490 000	131,00	34 275	0,58	19 880



Zdroj: KN

Název: Prodej rodinného domu 230 m2, pozemek 1 684 m2

Lokalita: Lukášova, Horní Maršov

Popis: Prodej velice pěkné nemovitosti s možností užívat jako rodinný dům, penzion, rekreační bydlení ve velice žádané rekreační lokalitě Krkonoš - Horní Maršov, ul. Lukášova 281. Možnost trvalého bydlení i rekreace. Dům zatím nebyl plně modernizován. Je připravená studie na přestavbu nemovitosti - možnost předat při prodeji. Popis nemovitosti : suterén - sklep pod částí domu, přízemí - velká hlavní obytná místnost, kuchyň s jídelnou, koupelna a WC, tech. místnost. Podkroví - 3 pokoje, 3 koupelny a WC, 3 půdy - úložné prostory. Nemovitost je napojená na centrální vytápění, na obecní vodovod a má vlastní jímku / možnost napojit na kanalizaci před domem /. Elektřina přípojka 220/380V. V nemovitosti je ústřední topení pomocí radiátorů. Pozemky o celkové výměře 1684 m2 z toho je stavební pozemek o výměře 300 m2 - ale zastavěná plocha skutečná je 130 m2. Ideální poloha nemovitosti - krásná okolní krajina. Za domem je krásná velká oplocená zahrada ve svahu. Nemovitost je v ochranném pásmu národního parku. Podrobné informace v RK. Prohlídky nemovitosti po domluvě.

Pozemek: 1 684,00 m²

Užitná plocha: 170,00 m²

Zastavěná plocha: 130,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	1,20
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - mírně menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - mírně menší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 300 000	170,00	37 059	0,76	28 165

Název: Prodej chalupy 163 m2, pozemek 168 m2

Lokalita: Dolní Dvůr, okres Trutnov

Popis: Chalupa v Krkonoších v klidné části obce Dolní Dvůr nedaleko centra. V blízkosti jsou oblíbené pěší túry, výlety na kolech, lyžování a další aktivity v horských střediscích Strážné, Vrchlabí, Černý Důl, Janské Lázně a další. Nedaleko domu je víceúčelové hřiště i lyžařské vleky. V přízemí a obytném podkroví je k dispozici pět pokojů, každý s kuchyňským koutem o celkové kapacitě dvacet jedna lůžek. Dále společenská místnost s krbem a kuchyňskou linkou. V koupelnové části jsou tři sprchové kouty a WC, další dvě WC jsou na chodbách v obou podlažích. Dům je částečně podsklepený. Je vytápěn elektrokotlem s lokálním vytápěním v kachlových kamnech. Voda je studniční, u domu je posezení s ohništěm. Příjezd je zajištěn po asfaltové komunikaci. V obci je obecní úřad, pošta, obchody a restaurace. Lze provozovat pro krátkodobé nájmy s možností využití místní správy.

Pro více informací kontaktujte makléře.

Pozemek: 168,00 m²

Užitná plocha: 163,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,85

K2 Velikosti objektu - menší 1,30

K3 Poloha - horší 1,10

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,70

K5 Celkový stav - lepší 0,70

K6 Vliv pozemku - výrazně menší 1,50

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - výrazně menší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 490 000	163,00	27 546	0,89	24 516

Název: Prodej rodinného domu 278 m², pozemek 2 431 m²

Lokalita: Horní Olešnice - Ždírnice, okres Trutnov

Popis: Exkluzivně si Vám dovoluujeme nabídnout k prodeji velký rodinný dům o velikosti 278 m² na pozemku o velikosti 2 431 m² v obci Ždírnice - Horní Olešnice. Tento krásný rodinný dům se nachází v klidné oblasti, obklopený zelení. Jeho poloha poskytuje dokonalou rovnováhu mezi soukromím a dostupností městských služeb. Přízemí: Prostorný obývací pokoj s krbem vytváří útulnou atmosféru, samostatná kuchyně je vybavena kamny na pevná paliva i plyn pro maximální flexibilitu vaření. Dva samostatné pokoje a koupelna s rohovou vanou poskytují dostatek soukromí a komfortu pro budoucí majitele. První patro: Tři další pokoje a velká společenská místnost jsou ideální pro rodinné aktivity a setkání s přáteli. Druhé patro: Další samostatný pokoj, který lze využít jako kancelář, posilovnu nebo další ložnici podle potřeby. Venkovní terasa je skvělým místem pro odpočinek a grilování v teplých letních dnech. Rozlehlý pozemek nabízí mnoho možností pro zahradní úpravy a venkovní aktivity. Vinný sklep je benefitem této nemovitosti. Tento úchvatný dům je připraven splnit vaše sny o idylickém venkovském životě. Nemovitost lze využít k trvalému bydlení, rekreaci a nebo jako skvělou investiční příležitost. Ždírnice je vesnice, část obce Horní Olešnice v okrese Trutnov. Nachází se asi 1,5 km na jihozápad od Horní Olešnice. V případě dalších dotazů nás neváhejte kontaktovat.

Pozemek: 2 431,00 m²

Užitná plocha: 278,00 m²

Zastavěná plocha: 278,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,85

K2 Velikosti objektu - srovnatelná 1,00

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,70

K5 Celkový stav - lepší 0,70



K6 Vliv pozemku - srovnatelný		1,00		Zdroj: www.sreality.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 499 000	278,00	30 572	0,42	12 840

Minimální jednotková porovnávací cena	12 840 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 350 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 165 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	21 350 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	220,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 697 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Budova č.p. 1 s příslušenstvím a pozemky - porovnávací metoda 4 697 000,- Kč

Porovnávací hodnota	4 697 000,- Kč
----------------------------	-----------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Výsledná tržní hodnota nemovitosti byla odhadnuta na základě výsledků porovnávacího přístupu, který považují vzhledem k charakteru nemovitosti za nejvíce vypovídající. Porovnávané vzorky byly vybírány ve stejné nebo obdobné lokalitě a poté upraveny korekčními koeficienty dle stavebně-technického stavu, polohy, provedení a vybavení nemovitostí, velikosti, vlivu pozemku a redukce pramene ceny. Všechny odlišnosti i v dalších cenotvorných faktorech a dalších aspektech souvisejících s posuzovanými nemovitostmi jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledkem analýzy je skutečnost, že kupní smlouvy k porovnávaným nemovitostem jsou věrohodné (byl k dispozici pouze jeden vhodný vzorek z realizovaných prodejů, ostatní vzorky byly vybrány z nabídkových cen), vhodnost porovnávaných vzorků je dostatečná a lze vycházet s veškerých dodaných podkladů. Jelikož se tedy podařilo najít tyto podklady, lze použít v odhadu obvyklé ceny porovnávací metodu. Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena (tržní hodnota) byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných a nabídkových cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

V odhadu obvyklé ceny byla vybrána zdrojová data, která byla následně zpracována. Dále byla provedena analýza dat a zformulován a interpretován výsledek, následně byl postup zkontrolován dle:

A) Definice obvyklé ceny ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Obvyklá cena není určena podle zákona č. 151/1997 Sb., ale pouze podle definice obvyklé ceny z tohoto zákona.

B) Zdrojem dat byly veřejně přístupné databáze, dodané podklady, data z realitních kanceláří a z databáze znalce.

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

D) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v přehledných bodech

E) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory, koeficienty byly také zdůvodněny

F) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota.

Na základě této kontroly postupu byl také následně zformulován závěr.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Je možné stanovit cenu obvyklou pozemku parc.č.St. 112 jehož součástí je stavba č.p. 1 s příslušenstvím a pozemku parc.č. 189 v katastrálním území Rudník, obec Rudník, okres Trutnov?

Ne, cenu obvyklou není možné stanovit, je možné stanovit pouze tržní hodnotu.

Celková tržní hodnota pozemku parc.č.St. 112 jehož součástí je stavba č.p. 1 s příslušenstvím a pozemku parc.č. 189 v katastrálním území Rudník, obec Rudník, okres Trutnov je na základě těchto kritérií a s přihlédnutím ke všem uvedeným metodám uvažována v částce 4 700 000,- Kč.

slovy: Čtyřimilionysedmsettisíckorunčeských.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 760	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 112
Obec:	Rudník [579645]
Katastrální území:	Rudník [743429]
Číslo LV:	760
Výměra [m ²]:	914
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Rudník [143421] ; č. p. 1; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 112
Stavební objekt:	č. p. 1
Adresní místa:	č. p. 1

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MultiBio s.r.o., Pod Nemocnicí 2489, Rakovník II, 26901 Rakovník	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
evropsky významná lokalita
ochranné pásmo národního parku

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.08.2024 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	189
Obec:	Rudník [579645]
Katastrální území:	Rudník [743429]
Číslo LV:	760
Výměra [m ²]:	1267
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MultiBio s.r.o., Pod Nemocnicí 2489, Rakovník II, 26901 Rakovník	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
evropsky významná lokalita
ochranné pásmo národního parku
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
84067	401
86841	866

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

^e Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

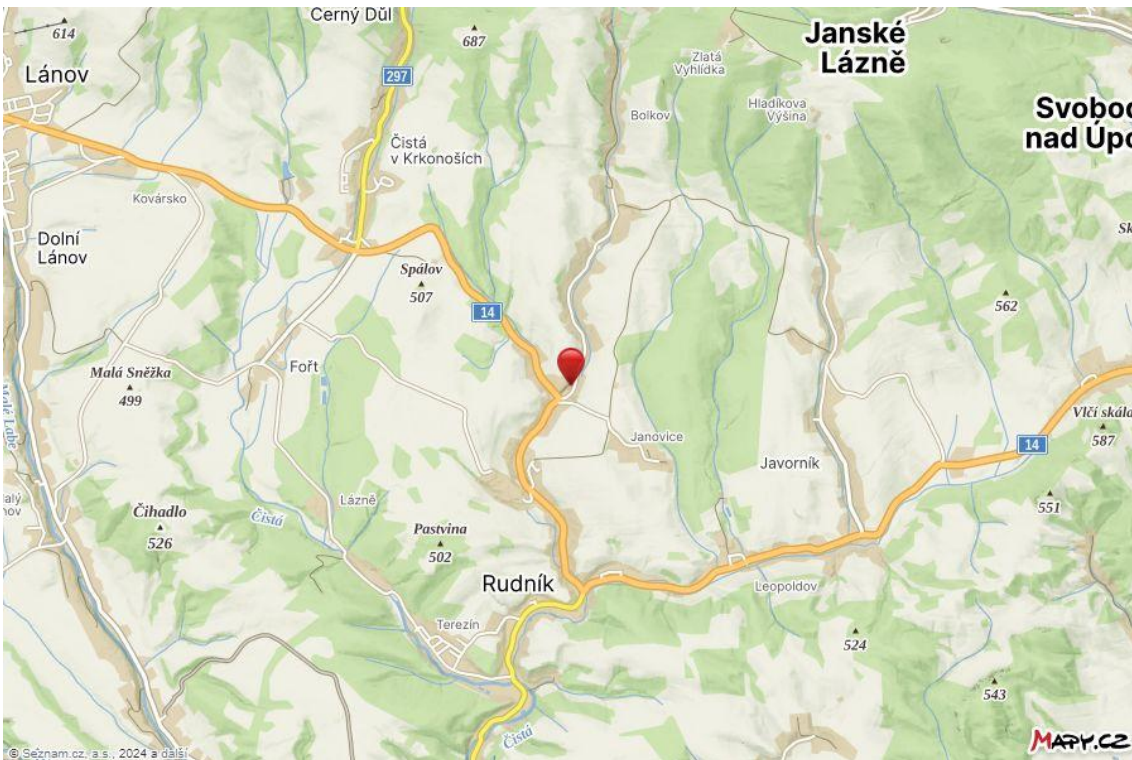
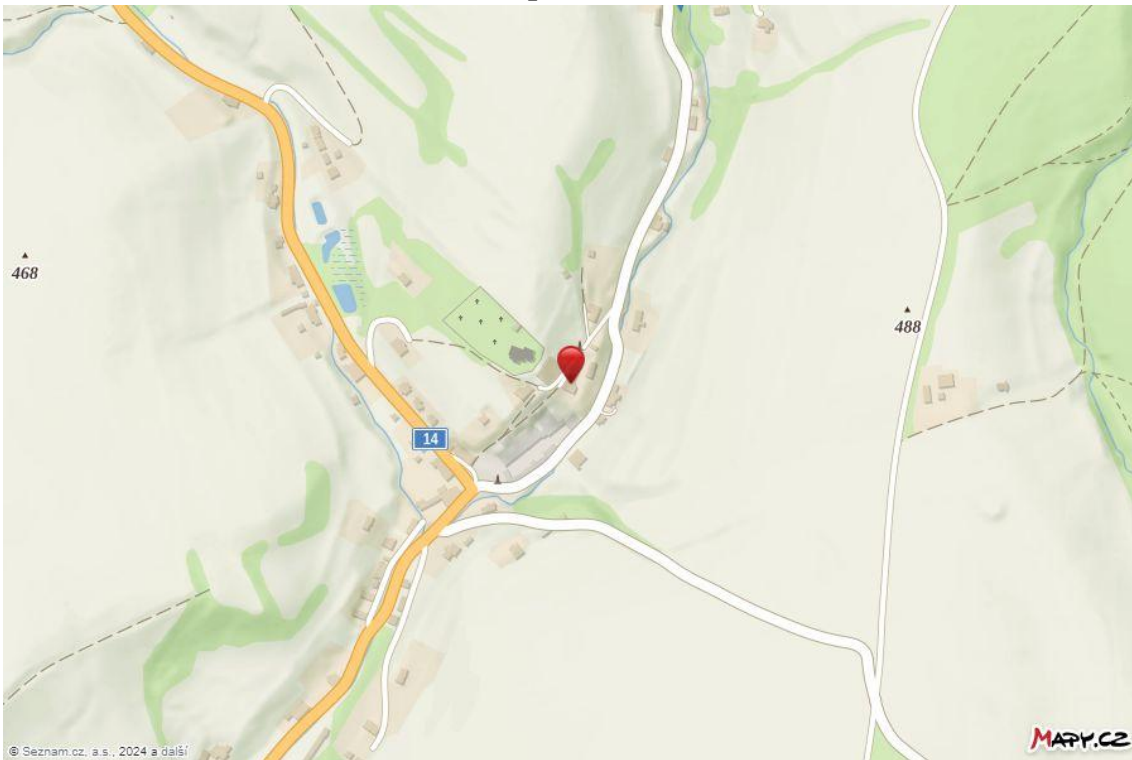
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.08.2024 13:00.

Kopie katastrální mapy



Mapa oblasti









Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Označení osoby: Pavel Miškovský - soudní znalec

Za zpracování znaleckého posudku byla písemně sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 4. 12. 1989 pod č.j. 1189/89 pro základní obor EKONOMIKA - odvětví - ceny a odhady se specializací - Nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 062725/2024.

V Praze 06.08.2024

Pavel Miškovský
náměstí Bořislavka 2029/4
160 00 Praha 6 - Dejvice

