

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3253/31/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

stavebního pozemku p.č. st. 157 se stavbou rodinného domu č.p. 403, pozemku ostatní plochy - jiná plocha p.č. 1470 včetně veškerého příslušenství v obci Česká Kubice, katastrální území Česká Kubice.

Znalec: Ing. Karel Lang
Postřekov 39
345 35 Postřekov

Zadavatel: Česká pošta, s.p., IČ: 47114983
Politických větnů 909/4
225 99 Praha 1

Číslo jednací: 3253/31/2024

Počet stran: 16 a 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 8.7.2024

Vyhotoveno: V Postřekově 16.7.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stavebního pozemku p.č. st. 157 se stavbou rodinného domu č.p. 403, pozemku ostatní plochy - jiná plocha p.č. 1470 včetně veškerého příslušenství v obci Česká Kubice, katastrální území Česká Kubice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení zjištěné ceny nemovitosti podle platného cenového předpisu a následné stanovení tržní ceny v místě a čase.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Prohlášení :

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Předpoklady :

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Věcná omezení :

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely, neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení :

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Z hlediska vlastního stanovení obvyklé ceny dává nová oceňovací vyhláška pro rok 2023 (337/2022 Sb. - §1 c) za povinnost stanovit i cenu dle cenového předpisu v rámci vyhotovení

znaleckého posudku – tedy je nutno ocenit nemovitost také tímto způsobem pomocí údajů a koeficientů stanovených Ministerstvem financí ČR.

V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu s.zn. Afs 178/2015 – 39 ze dne 11.8.2016 jsou ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu cenami bez daně z přidané hodnoty. Cena obvyklá (tržní hodnota) je též stanovena bez DPH.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.7.2024 za přítomnosti Mgr. Petra Němce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2. Věrohodnost zdroje dat

- objednávka č. 4710123892 ze dne 9.7.2024
- údaje zjištěné při prohlídce a zaměření nemovitosti dne 8.7.2024
- snímek KM, ortofoto
- LV č. 107

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Stavební pozemek p.č. st. 157 se stavbou rodinného domu č.p. 40, pozemek ostatní plochy - jiné plochy p.č. 1470
Adresa předmětu ocenění: Česká Kubice 40
345 32 Česká Kubice
LV: 107
Kraj: Plzeňský
Okres: Domažlice
Obec: Česká Kubice
Katastrální území: Česká Kubice
Počet obyvatel: 936
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 574,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{687,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

Česká pošta, s.p., IČ: 47114983, Politických větnů 909/4, 225 99 Praha 1, podíl 1 / 1

Celkový popis nemovité věci

Obec Česká Kubice je spádovou obcí regionu, ležící při č. I/26 ve směru Plzeň - hraniční přechod Folmava, ve vzdálenosti od města Domažlice 11.0 km. Dopravní dostupnost obce je zajišťována autobusovým a vlakovým spojením. V obci je obecní úřad, MŠ, prodejna potravin, sportovní areál, zástavba rodinných domů a casino, soukromé firmy a podnikatelé.

Oceňovaná nemovitost je situována ve střední části obce Česká Kubice, po levé straně průjezdné silnice ve směru od Domažlice, v zástavbě RD.

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu s č.p.40, která je samostatně stojící, část. podsklepená, se dvěma NP. V 1.NP jsou provozní prostory pro potřebu poštovních služeb, ve 2.NP je bytová jednotka o dispozici 3+1. Příslušenství stavby tvoří vodovodní a kanalizační přípojka, elektropřípojka. Vytápění je AKU. Stavba byla postavena v roce 1986.
PENB „G”.

3.2. Obsah

1. Rodinný dům
2. Stavební pozemek a pozemek ostatní plochy - jiná plocha

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,688}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,061}$$

1. Rodinný dům

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu, který je samostatně stojící, částečně podsklepený, se dvěma NP. V 1.NP jsou provozní prostory pro potřebu České pošty, s.p. Ve 2.NP je bytová jednotka o dispozici 3+1.

Technický stav objektu je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
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:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.PP	83,34 m ²
1.NP	104,52 m ²
2.NP	105,48 m ²
	293,34 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	11,35*8,10+0,90*3,0+6,75*2,50 =	111,51	3,30 m
1.NP	10,60*11,35+2,40*4,25+1,30*4,60 =	136,49	3,30 m

2.NP	$10,60*11,35+2,40*4,25+1,35*4,45 =$	136,52	2,90 m
		384,52 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$11,35*5,0*3,30+11,35*3,10*2,10+6,75*2,50*3,30$	
		=	316,85
NP	1.NP	$(10,60*11,35+2,40*4,25+1,30*4,60)*(3,30) =$	450,42
NP	2.NP	$(10,60*11,35*2,90)+(2,40*4,25+1,35*4,45)*1,0 =$	365,11
Z	Zastřešení	$10,60*11,35*1,35/2 =$	81,21
Obestavěný prostor - celkem:			1 213,59 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 pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové škrabané	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	kovové s teracem	N	100
12. Dveře	dřevěné hladké plné a dýhované prosklené dveře	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	AKU	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	ocelové a plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	el. bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuch.linka, digestoř	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, sprchový kout	S	100
25. Záchod	s nádržkou	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

			[%]		obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	N	2,40	100	1,54	3,70
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9680

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 975,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9680

Polohový koeficient K₅ (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/m³]

= **4 713,73**

Plná cena: 1 213,59 m³ * 4 713,73 Kč/m³

= **5 720 535,59 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 38 / 100 = 38,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 38,0 % / 100)

* 0,620

Nákladová cena stavby CS_N

= **3 546 732,07 Kč**

Koeficient pp

* 1,061

Cena stavby CS

= **3 763 082,73 Kč**

Rodinný dům - cena zjištěná

= **3 763 082,73 Kč**

2. Stavební pozemek a pozemek ostatní plochy - jiná plocha

Předmětem ocenění je stavební pozemek p.č. st. 157 o výměře 148 m², pozemek ostatní plochy - jiná plocha p.č. 1470 o výměře 16 m². Pozemky jsou s mírným sklonem k jihovýchodu, jsou napojeny na elektropřípojku, veřejný vodovod a kanalizaci.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,061 = 1,061$$

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	687,-	1,061		728,91	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 157	148	728,91	107 878,68
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1470	16	728,91	11 662,56
Stavební pozemky - celkem			164		119 541,24

Stavební pozemek a pozemek ostatní plochy - jiná plocha - cena zjištěná celkem = 119 541,24 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	3 763 082,70 Kč
2. Stavební pozemek a pozemek ostatní plochy - jiná plocha	119 541,20 Kč

Zjištěná cena - celkem:

3 882 623,90 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 882 620,- Kč

slovy: tři miliony osm set osmdesát dva tisíc šest set dvacet Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

5. OBVYKLÁ (TRŽNÍ) CENA

Ocenění je dále provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku): Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Výpočet porovnávací hodnoty

Při použití porovnávací hodnoty nutno vzít v úvahu horší realizaci prodejnosti částečnou korekcí ceny. Rovněž současná situace na trhu s nemovitostmi vyznačující se částečnou stagnací či poklesem zájmu klientů o daný typ nemovitostí dále naznačuje problematičtější budoucnost oceňovaného segmentu. Dle obdobných nemovitostí obchodovaných na trhu s nemovitostmi lze tedy předpokládat porovnatelná hodnota ve výši v rozpětí cca 16 350 - 28 358,- Kč/m² započitatelné plochy, což značí srovnatelnou hodnotu ve výši cca 4,0 mil. Kč. Tato hodnota je nižší než tržní hodnota v daném místě a čase.

Prodeje porovnatelných nemovitostí na trhu s nemovitostmi :



1, RD Postřekov č.p. 159, UP 138 m², započitatelná plochy 120 m², bytová plochy 103 m², pozemek 227 m², zděný, část dvojdomu, částečně podsklepený, se dvěma NP, 2x BJ o dispozici 2+1, stáří stavby cca 60

roků, v r. 2001 výměna oken, bez příslušenství, RD napojen na elektropřípojku, veřejný vodovod a kanalizaci, vytápění ústřední kotlem na TP, prodej 12/2022 – 2,90 mil. Kč, (21 014,- Kč/m² užitné plochy, 24 167,- Kč/m² započitatelné plochy).



2, RD Mělnice č.p. 37, ZP 114 m², UP 97 m², OP 839 m³, pozemek 1341 m², RD dokončen v r. 1907, zděný, průběžná údržba, v roce 2022 rek. interiéru 1.NP, samostatně stojící, část. podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, dispozice 2+1, příslušenství – hospodářský objekt, RD napojen na elektropřípojku, vlastní kopanou studnu, odkanalizování do jímky, vytápění je krbovou vložkou, dohodnutá kupní cena 03/2023 – 2,490 mil. Kč (25 670,- Kč/m² započitatelné plochy).



3, RD Blížejov č.p. 82, ZP 108 m², UP 142 m², OP 623 m³, pozemek 839 m², RD dokončen v r. 1934, v roce 1980 část.rekonstrukce interiéru, zděný, samostatně stojící, část. podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, dispozice 6+1, příslušenství – 2x kůlna, altán, RD napojen na elektropřípojku, veřejný vodovod a kanalizaci, zemní plyn, vlastní kopaná studna, vytápění je el. přímotopy, WAV, dohodnutá kupní cena 06/2024 – 2,470 mil. Kč (17 394,- Kč/m² započitatelné plochy).



4, RD Kanice č.p. 37, ZP 114 m², užitná plocha vč.garáže (20 m²) 261 m², započitatelná plocha 201 m², OP 947 m³, pozemek 2057 m², stáří stavby 35 roků, RD po část.rekonstrukci – v r. 2008 výměna oken, v r. 2016 část.nové instalace a nové soc.zařízení v 1.NP, zděný, samostatně stojící, podsklepený, s jedním NP a obytným podkrovím o dispozici 5+1, bez příslušenství, napojení na elektropřípojku, vlastní vrtanou studnou, odkanalizování do jímky, vytápění ústřední kotlem na TP a el.kotlem, prodej 03/2022 – 5,70 mil. Kč (21 839,-Kč/m² užitné plochy, 28 358,- Kč/m² započitatelné plochy).

Porovnávaná nemovitost č. 1 má porovnatelné situování, porovnatelný technický stav a vybavení, větší výměru pozemku.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní smlouva - koeficient 1,0; Lokalita – porovnatelné situování - koeficient 1,00; Velikost objektu – porovnatelné - koeficient 1,0; Provedení a vybavení - porovnatelné - koeficient 1,0; Celkový stav - porovnatelný - koeficient 1,0; Vliv pozemku - větší výměra - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - korekce prodejnosti - koeficient 1,0; Upravená cena : 24 167,- Kč x 0.95 = 22 958,- Kč/m2/UP.

Porovnávaná nemovitost č. 2 má horší situování, porovnatelný technický stav a vybavení, větší výměru pozemku.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní smlouva - koeficient 1,0; Lokalita – horší situování - koeficient 1,10; Velikost objektu – porovnatelné - koeficient 1,0; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 1,00; Vliv pozemku - větší výměra - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - korekce prodejnosti - koeficient 1,0; Upravená cena : 25 670,- Kč x 0.88 = 22 590,- Kč/m2/UP.

Porovnávaná nemovitost č. 3 má porovnatelné situování, horší technický stav a vybavení, větší výměru pozemku.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní smlouva - koeficient 1,0; Lokalita – horší situování - koeficient 1,00; Velikost objektu – porovnatelné - koeficient 1,0; Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,05; Celkový stav - horší - koeficient 1,05; Vliv pozemku - menší výměra - koeficient 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - korekce prodejnosti - koeficient 1,0; Upravená cena : 17 393,- Kč x 0.94 = 16 350,- Kč/m2/UP.

Porovnávaná nemovitost č. 4 má horší situování, lepší technický stav a vybavení, větší výměru pozemku.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní smlouva - koeficient 1,0; Lokalita – horší situování - koeficient 1,05; Velikost objektu – porovnatelné - koeficient 1,0; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - větší výměra - koeficient 0,75; Úvaha zpracovatele ocenění - korekce prodejnosti - koeficient 1,0; Upravená cena : 28 358,- Kč x 0.71 = 11 951,- Kč/m2/UP.

Porovnatelné nemovitosti mají porovnatelné lepší i horší situování, porovnatelný technický i lepší a horší stav a vybavení, porovnatelné technické parametry – ZP, UP, porovnatelné morální opotřebení. Průměrná cena porovnávaných nemovitostí je ve výši 20 508,- Kč/m2/UP.

Zdůvodnění obvyklé ceny :

Výše provedenými výpočty byla stanovena cena nemovitosti. Zjištěná cena byla stanovena oceňovacím předpisem, porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následnému porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých typů nemovitostí. Užitná plocha v 1.PP objektu se započítává 1/2.

Rozdíly v ocenění zjištěnou cenou a hodnotou porovnávací lze zdůvodnit tak, že základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocené statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v poslední době relativně klesají, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými tržním porovnáním. Zároveň statisticky vyhodnocená data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu nerozlišuje ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině, mez známým, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Na základě použitých metod byla stanovena současná porovnávací hodnota ve výši 5 100 000,- Kč. Vzhledem k uváděným skutečnostem bylo dospěno k názoru, že tržní hodnota oceňovaného majetku jakoby byl nabízen k prodeji na volném trhu je reprezentovaná částkou **5 100 000,- Kč.**

Při stanovení výsledných tržních hodnot je rozhodující váha přisouzena porovnávací metodě neboť tato metoda nejlépe odráží skutečnou obvyklou cenu oceňovaného majetku.

Kladné stránky nemovitosti :

- situování v lokalitě zástavby RD spádové obce regionu
- dobrý technický stav

Záporné stránky nemovitosti :

- malá výměra pozemku

Tímto čestně prohlašuji, že v souvislosti se zpracováním výše uvedeného znaleckého posudku jsem si vědom následků vědomě nepravdivého posudku dle paragrafu 127a o.s.ř. .

Výsledná obvyklá cena - celkem:

5 100 000,- Kč

slovy: Pětmilionůstatisíc Kč

Vzhledem k tomu, že oceňovaná nemovitost má dobrý technický stav a je situována ve spádové obci Česká Kubice, jsem názoru, že obvyklá cena nemovitosti je ve výši 5 100 000,- Kč, tzn., že cena za 1 m2/UP je ve výši cca 20 500,- Kč. Tato cena je dle mého názoru cenou v místě obvyklou u tohoto typu nemovitosti k datu ocenění.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 107	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 8.7.2024	3
Objednávka	2

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 3253/31/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 6.10.1993 pod č.j. Spr. 2146-93 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3253/31/2024.

V Postřekově 16.7.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Karel Lang
Postřekov 39
345 35 Postřekov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 3253/31/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 107	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 8.7.2024	3
Objednávka	2

LV č. 107

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 08:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 553549 Česká Kubice

Kat.území: 621366 Česká Kubice

List vlastnictví: 107

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 47114983

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 157	148	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Česká Kubice, č.p. 40, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 157					
1470	16	ostatní plocha	jiná plocha		

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-1/2024-401

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kolaudační rozhodnutí 857/1986.

POLVZ:40/1993

Z-2300040/1993-401

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 47114983

o Jiná listina ze dne Delimitační protokol ze dne 30.09.1991.

POLVZ:20/1996

Z-2300020/1996-401

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1

47114983

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

strana 1

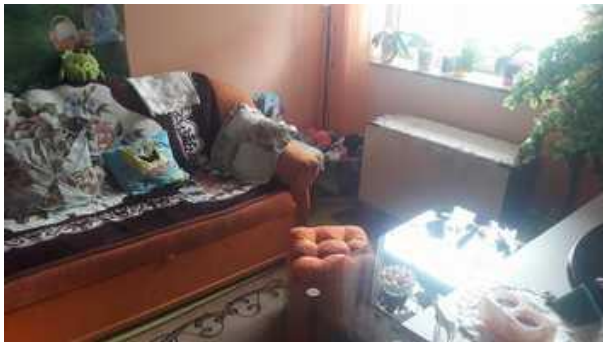
Fotodokumentace - BJ 2.NP



kuchyně



terasa



pokoj



pokoj



kuchyně



koupelna



el.boiler



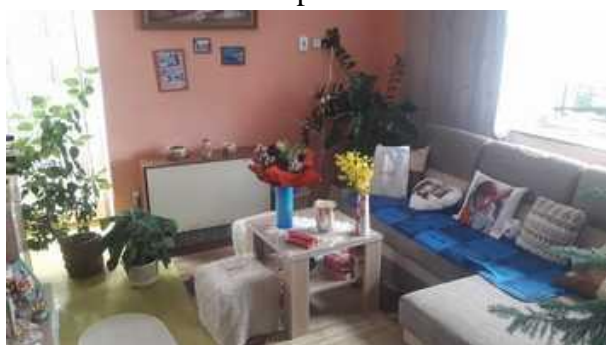
sprchový koutpo



koupelna



WC



pokoj



1.PP - sklep



1.NP - provozní prostory



dtto



dtto



dtto



1.NP - soc.zázemí



dtto



pohled SZ

objednávka



Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1

IČ 47114983

DIČ CZ47114983

Zapsáno v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
Spisová značka A 7565

Objednávka	
Číslo objednávky:	4710123892
Datum:	09.07.2024
Vystavil(a):	Zuzana Neumanová
Telefon:	+420954400538
E-mail:	neumanova.zuzana@cpost.cz

Dodavatel:

KAREL LANG

Hradská 95

344 01 Domažlice Město

IČ: 14723573

Příjemce dodávky:

Mgr. Petr Němec

Česká pošta, s.p.

Mail: nemec.petr.4@cpost.cz

Dodací lhůta:

22.07.2024

Číslo dodavatele:

56251

Platební podmínky:

Splatnost 30 dní ode dne vystavení
faktury

Místo dodávky:

Česká pošta, s.p.

administrativa, VT, DS, DSPU

Gen. R. Tesaříka 179

261 01 Příbram I

Pol.	Č. produktu Množství	Označení Jednotka	Jednotková cena	Č. produktu dodav. Cena celk. bez DPH
1	6184961004 1,000	služby znalecké JV	8.500,00 CZK / 1 JV	8.500,00 CZK

Doplňující text položky:

Vypracování znaleckého posudku o zjištění ceně podle cenového předpisu a o obvyklé/tržní ceně v místě a čase nemovitostí: Česká Kubice č.p. 40, rod. dům, včetně veškerého příslušenství a pozemků zapsaných na LV č. 107, k. ú. Česká Kubice, obec Česká Kubice, Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.

Celková hodnota: 8.500,00 CZK



Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1

IČ 47114983

DIČ CZ47114983

Zapsáno v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
Spisová značka A 7565

KAREL LANG
Hradská 95
344 01 Domažlice

Číslo objednávky: 4710123892
Datum: 09.07.2024

Cenu uveďte na potvrzení objednávky. Číslo objednávky uveďte jako referenci k faktuře. Faktury zasílejte na korespondenční adresu:

Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1.

V případě, že dodavatel splňuje podmínku § 81 ods. 2 písm. b) a § 81 ods. 5 zákona č. 435/2004 Sb., v platném znění, tzn. je poskytovatelem **NÁHRADNÍHO PLNĚNÍ**, zaeviduje faktury, na které se vztahuje náhradní plnění, nejpozději do 30 kalendářních dnů od jejich zaplacení do elektronické evidence vedené Ministerstvem práce a sociálních věcí. Potvrzovací mail pro odběratele Česká pošta s.p. je nahradniplneni@cpost.cz.

V případě, že plnění dle této objednávky/smlouvy bude podléhat daňovému režimu podle §92e zákona č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění, Česká pošta, s.p. prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty a že činnosti, které jsou předmětem této objednávky/smlouvy použije pro svou ekonomickou činnost.

Dodavatel není oprávněn postoupit ani převést jakákoliv svá práva či povinnosti vyplývající z této objednávky/smlouvy bez předchozího písemného souhlasu České pošty, s.p.

Ing. Karel LANG
344 01 DOMAŽLICE 39
Odhodby pr...
Ověřeno...
Razítko a podpis dodavatele

Zuzana
Neumanová

Digitálně podepsal
Zuzana Neumanová
Datum: 2024.07.09
10:51:31 +02'00'

Bc. Václav Krejčí
Vedoucí týmu