

skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo služby na trhu v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění mezi subjekty, které nejsou ani personálně ani ekonomicky ke dni ocenění propojeny. Informace o realizovaných cenách lze získat pouze podrobnou analýzou trhu.

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se ve smyslu §2 odst.4 ZOM 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 rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Rokycany, obec Holoubkov, k.ú. Holoubkov

Adresa nemovité věci: Holoubkov 105, 338 01 Holoubkov

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj KP Rokycany je na LV 60000 pro k.ú. a obec Holoubkov ze dne 27.10.2021 uvedeno:

v části A - vlastník

Česká republika: Příslušnost hospodařit s majetkem státu - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábř. 390/42, 12800 Praha 2

v části B - nemovitosti

pozemky

parc.č.st. 120/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 252 m²
součástí je stavba: Holoubkov, čp. 105, rod. dům

v části C - věcná práva zatěžující nemovitosti

Věcné břemeno (podle listiny)
oprávnění pro parc.č.st. 120/1, st.21/3
povinnost k parc.č.st. 120/2

Dokumentace a skutečnost

Jiné než výše uvedené doklady nebyly předloženy.

Místopis

Oceňované nemovitosti jsou situovány v zastavěném území obce Holoubkov, v blízkosti Holoubkovského rybníka. Obec má 1456 obyvatel, leží cca 8 km SZ od Rokycan v kraji Plzeňském (cca 20 km SV od Plzně). V místě je dobrá občanská vybavenost (pošta, obchod, hospoda, ZŠ 1.-5.roč., MŠ, hřiště, tělocvična, pošta, praktický lékař, dětský lékař, zubař, lékárna) a možnost připojení na všechny inženýrské sítě. Okolí zastavěné lokality tvoří především lesy, přímo do centra obce zasahuje 14,5 ha velký Holoubkovský rybník. Na severní straně obce probíhá v zářezu dálnice D5 (Praha - Rozvadov).

Dopravní dostupnost

Přijezd je po zpevněné asfaltové komunikaci, parkování je možné v blízkosti domu. Obec má vlakové a autobusové spojení (zastávka autobusu je cca 100 m, vlakové nádraží cca 800 m). V blízkosti je nájezd na dálnici D5.

Situace

Typ pozemku:

- ☒ zast. plocha
☐ trvalé travní porosty

Využití pozemků:

- ☒ RD ☐ byty

Okolí:

- ☒ bytová zóna

- ☐ ostatní plocha
☐ zahrada

- ☐ rekr.objekt ☐ garáže
☐ průmyslová zóna

- ☐ orná půda
☐ jiný
☐ jiné
☐ nákupní zóna

Přípojky:

- ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace
☒ / ☐ elektro ☐ telefon

☐ ostatní

- ☐ / ☐ plyn

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

- ☐ MHD ☐ železnice

- ☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

- ☒ dálnice/silnice I. tř.

- ☒ silnice II., III. tř.

Poloha v obci:

širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům čp. 105 s pozemkem parc.č.st. 120/2 v k.ú. a obci Holoubkov, okres Rokycany.

Pozemek (k.ú. Holoubkov)

Pozemek parc.č.st. 120/2 je veden v KN jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 252 m². Parcela je oplocená, částečně zastavěná rodinným domem, část tvoří přístupovou plochu - dvůr.

Pozemek je zatížen věcným břemenem přístupu k sousednímu pozemku, vzhledem ke společnému vjezdu z asfaltové silnice. Dle výpisu z KN se jedná o věcné břemeno (podle listiny): oprávnění pro parc.č.st. 120/1, st.21/3, povinnost k parc.č.st. 120/2.

Rodinný dům čp. 105

Jedná se o řadový rodinný dům koncový přízemní, částečně podsklepený se sedlovou střechou a částečně využitým podkrovím.

Dispoziční řešení

1.PP - sklepy (vstup na schodiště do sklepa je z koupelny)

1.NP- chodba, WC, koupelna, kuchyň, 2 obytné místnosti
podkroví - 1 obytná místnost, volný půdní prostor

Konstrukční řešení, vybavení

Základy bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné smíšené tl. více než 45 cm, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina z osínkocementových šablon, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky štukové, fasádní omítky vápenné, dveře dřevěné, okna dřevěná špaletová, podlahy obytných místností převážně z prken, v ostatních místnostech dlažba, vytápění lokální, elektroinstalace světelná i motorová. Vybavení je podstandardní a bude vyžadovat pro další užívání domu modernizaci nebo výměnu.

Inženýrské sítě

Dům je připojen na veřejné sítě elektro., vody a kanalizace.

Technický stav

Stáří domu je odhadováno na 110 let. Dům bude vyžadovat větší stavební úpravy.

Stavební příslušenství

Vedlejší stavba

Dřevěná jednostraně obíjená stavba s plechovou střechou situovaná v rohu parcely u vjezdu o zastavěné ploše 2,5*5m.

Venkovní úpravy: zpevněná plocha dvora, venkovní schody (vstup do domu), okapový chodník, oplocení, přípojky veřejných sítí: elektro, kanalizace a plynu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
Komentář: Věcné břemeno přístupu (příjezdu) zatěžující oceňovaný pozemek parc.č.st. 120/2, oprávnění k sousednímu pozemku parc.č.st. 120/2. Společný sjezd ze silnice.	

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům čp. 105
2. Pozemek parc.č.st.. 120/2

Obsah tržního ocenění majetku – Odhad ceny obvyklé

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Porovnávací metoda

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 105, součást parc.č.st. 120/2
Adresa předmětu ocenění:	Holoubkov 105
LV:	338 01 Holoubkov
Kraj:	60000
Okres:	Plzeňský
Obec:	Rokycany
Katastrální území:	Holoubkov
Počet obyvatel:	Holoubkov
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 456
	1 070,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
01. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - 1456 ob.	III	0,70
02. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
03. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vymezené obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod,	I	1,00

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 nemovitě 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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,974$$

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

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

1. Rodinný dům čp. 105

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	110 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 626,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I PP:	5*5	=	25,00 m ²
I NP:	(10,30*6,9)+(10,30*4,5)/2	=	94,25 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I PP:	25,00 m ²	2,20 m
I NP:	94,25 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

1.PP:	$(5*5)*(2,20)$	=	55,00 m ³
1.NP:	$((10,30*6,9)+(10,30*4,5)/2)*(2,80)$	=	263,89 m ³
zastřešení:	$(94,25*4)/2$	=	188,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	507,39 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	94,25 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	119,25 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,27	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení	č.	V _i
Název znaku	I	typ A
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 110 let:

$$s = 1 - 0,005 * 110 = \mathbf{0,450}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,530}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,061**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 626,- Kč/m³ * 0,530 = 861,78 Kč/m³
 ČS₂ = OP * ZCU * I_T * I_P = 507,39 m³ * 861,78 Kč/m³ * 1,000 * 1,061 = 463 931,33 Kč