

ZNALECKÝ POSUDEK Č. 085466/2024

Zadavatel

Obec Hostovlice, se sídlem Hostovlice 25, 285 62 Hostovlice u Čáslavi, IČO: 002 36 080
(dále jen „Zadavatel“)

Znalec

Ing. Daniel Veselý, se sídlem Hořanská 397, 281 21 Červené Pečky, IČO: 215 06 396 (dále jen „Znalec“)

Obor / odvětví

Obor Ekonomika / odvětví Oceňování nemovitých věcí

Předmět znaleckého posudku

Určení rozdílu mezi (i) tržní hodnotou pozemku v podobě standardní stavební parcely určené pro výstavbu rodinného nebo bytového domu v obci Hostovlice bez připojení na vodovodní a kanalizační síť a (ii) tržní hodnotou takového pozemku s připojením na vodovodní a kanalizační síť

Oceňované nemovité věci se nachází na adrese: Hostovlice u Čáslavi

Datum ocenění: 29. 11. 2024

Počet stran posudku: 20 (posudek je bez příloh)

Způsob podání znaleckého posudku: Elektronická podoba

Datum zpracování: 3. 12. 2024

OBSAH

OBSAH	2
SEZNAM TABULEK	3
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	3
1 ÚVOD	4
1.1 Zadání znaleckého posudku	4
1.1.1 Odborná otázka zadavatele	4
1.1.2 Účel znaleckého posudku	4
1.1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	4
1.2 Teoretický rámec	4
1.3 Základ hodnoty	4
1.4 Datum ocenění	4
1.5 Omezující podmínky	5
1.6 Poznámky	5
2 VÝČET PODKLADŮ	6
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	6
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	6
2.2.1 Zdroje dat poskytnuté zadavatelem	6
2.2.2 Zdroje dat získané znalcem	6
2.3 Věrohodnost zdrojů dat	6
3 NÁLEZ	8
3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat	8
3.2 Popis postupu při zpracování dat	8
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat	8
3.3.1 Stavební parcely v obci Hostovlice	8
3.3.2 Metody oceňování nemovitých věcí	10
3.3.3 Stanovení kritérií výběru srovnatelných nemovitých věcí	10
3.3.4 Výčet srovnatelných nemovitých věcí	11
4 POSUDEK	13
4.1 Popis postupu při analýze dat	13
4.2 Výsledky analýzy dat	15
5 ODŮVODNĚNÍ	17
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat	17
5.2 Kontrola postupu	17
6 ZÁVĚR	18
6.1 Citace zadané odborné otázky	18
6.2 Odpověď na zadanou odbornou otázku	18
6.3 Podmínky správnosti závěru	18
6.4 Skutečnosti snižující přesnost závěru	18
6.5 Použité předpisy	19
6.6 Použitá literatura	19

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Přehled stavebních parcel v obci Hostovlice.....	9
Tabulka 2 Výše nákladů na vybudování vodovodní a kanalizační sítě v obci Hostovlice	9
Tabulka 3 Kritéria výběru srovnatelných nemovitých věcí	10
Tabulka 4 Výčet srovnatelných nemovitých věcí	11
Tabulka 5 Výpočet průměrné výměry stavební parcely v obci Hostovlice	13
Tabulka 6 Pravidla pro určení kritéria velikosti pozemku	14
Tabulka 7 Pravidla pro určení kritéria data transakce.....	14
Tabulka 8 Porovnávání vzorky, výpočet indexu porovnání a upravených jednotkových cen.....	14
Tabulka 9 Statistické vyhodnocení upravených jednotkových cen	15
Tabulka 10 Výpočet poměru nákladů na vybudování vodovodní a kanalizační sítě v obci Hostovlice	16
Tabulka 11 Výpočet rozdílu hodnot pozemků.....	16

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Zkratka	Význam zkratky
Znalec	Ing. Daniel Veselý, se sídlem Hořanská 397, 281 21 Červené Pečky, IČO: 215 06 396, znalec zapsaný Ministerstvem spravedlnosti v seznamu znalců
Zadavatel	obec Hostovlice, se sídlem Hostovlice 25, 285 62 Hostovlice u Čáslavi, IČO: 002 36 080
ČR	Česká republika
KN	katastr nemovitostí
LV	list vlastnictví (výpis z katastru nemovitostí)
k. ú.	katastrální území

1 Úvod

1.1 Zadání znaleckého posudku

1.1.1 Odborná otázka zadavatele

Jaký je rozdíl mezi (i) tržní hodnotou pozemku v podobě standardní stavební parcely určené pro výstavbu rodinného nebo bytového domu v obci Hostovlice bez připojení na vodovodní a kanalizační síť a (ii) tržní hodnotou takového pozemku s připojením na vodovodní a kanalizační síť k datu vypracování posudku?

1.1.2 Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je zpracován pro účel vyhlášky o zhodnocení pozemku při napojení na vodovod a kanalizaci v obci Hostovlice.

1.1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.2 Teoretický rámec

Rozsah práce při plnění zadání vychází ze zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.

1.3 Základ hodnoty

Jako základ hodnoty pro ocenění Znalec použil tržní hodnotu dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění k datu ocenění (dále jen „ZOM“) a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění k datu ocenění (dále jen „OV“).

1.4 Datum ocenění

Tržní hodnoty předmětu ocenění byly určeny k 29. 11. 2024.

1.5 Omezující podmínky

Tento znalecký posudek musí být posuzován jako celek a na základě v něm uvedených podmínek a předpokladů. Hodnocení jeho jednotlivých částí odděleně může být zavádějící.

Tento znalecký posudek je určen výhradně pro účel uvedený v Kapitole 1.1.2 tohoto znaleckého posudku a bez předchozího souhlasu Znalce nesmí být použit pro jiný než sjednaný účel. Odpovědnost Znalce za použití tohoto znaleckého posudku pro jiný než sjednaný účel nebo za Znalcem neodsouhlasené použití třetími stranami je vyloučena.

Bez předchozího písemného souhlasu Znalce jako zpracovatele tohoto znaleckého posudku nesmí být tento znalecký posudek nebo jakákoliv jeho část zveřejněna nebo předána třetím stranám s výjimkou sjednaného účelu.

1.6 Poznámky

U tabulek, u nichž není uveden zdroj informací, byly tímto zdrojem vlastní výpočty Znalce, nevyplyvá-li z textu jinak.

Termín „nemovitosti“ byl dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nabyl účinnosti k 1. 1. 2014, nahrazen pojmem „nemovité věci“. V tomto znaleckém posudku v omezené míře používám rovněž původní, historicky vžitý, termín „nemovitosti“.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec si s ohledem na zadání tohoto znaleckého posudku opatřil zdroje dat:

- požadavkem Zadavatele a následnou komunikací s ním,
- z veřejně dostupných zdrojů dat.

Místní šetření nebylo s ohledem na charakter zadání tohoto znaleckého posudku prováděno.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Zdroje dat poskytnuté zadavatelem

1. Informace k výši nákladů vynaložených na vybudování vodovodní a kanalizační sítě v obci Hostovlice.

2.2.2 Zdroje dat získané znalcem

1. Dálkový přístup do katastru nemovitostí ČÚZK (www.cuzk.cz).
2. Mapy.cz (www.mapy.cz).
3. Stránka obce Hostovlice (www.obec-hostovlice.cz).
4. Povodňový plán ČR (www.dppcr.cz/html_pub/).
5. Systém evidence kontaminovaných míst (www.sekm.cz).
6. Komplexní radonová informace pro administrativní jednotky (www.geology.cz).
7. Územní plány obcí platné k datu ocenění.
8. ČSOB Index bydlení (www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni).

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Zdroje dat, na nichž je nutně tento znalecký posudek založen, byly posouzeny z hlediska věrohodnosti. Při posuzování věrohodnosti poskytnutých podkladů a informací jsem vycházel ze zásad profesního skepticismu. Profesním skepticismem se rozumí kritické myšlení a posuzování zdrojů dat, ze kterých se při plnění zadání znaleckého posudku vychází a jsou pro plnění zadání znaleckého posudku materiální, a určitá míra opatrnosti, kterou lze po specialistech v příslušném oboru vyžadovat, při akceptaci jejich věrohodnosti.

Nepřebírám odpovědnost za nepravdivé, nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté Zadavatelem nebo získané z jiných zdrojů, které i přes provedené výběrové posouzení věrohodnosti zdrojů dat nejsem schopen identifikovat. Zdroje dat a podklady, které se týkají skutečností mimo obor a odvětví, ve kterém je tento znalecký posudek podán, a které byly získány od veřejných institucí, statistických a odborných organizací, považuji za věrohodné a dále jsem je nepřezkoumával.

3 Nález

3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat

Postup při sběru dat a jejich zpracování vychází ze zadání tohoto znaleckého posudku, jímž je odhad tržní hodnoty stavební parcely v obci Hostovlice v závislosti na připojení na vodovod a kanalizaci. Pro účely splnění tohoto zadání byla sebrána nebo vytvořena data týkající se:

- stavebních parcel, vodovodní a kanalizační sítě v obci Hostovlice na základě zdrojů dat poskytnutých Zadavatelem a z veřejně dostupných zdrojů dat,
- metod oceňování nemovitých věcí na základě odborné literatury,
- kritérií výběru srovnatelných nemovitých věcí na základě dat o stavebních parcelách v obci Hostovlice,
- výčtu srovnatelných nemovitých věcí na základě kritérií výběru srovnatelných nemovitých věcí a na základě veřejně dostupných zdrojů dat.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována jejich ověřením vhodnosti k analýzám. Sebraná data jsou svým rozsahem a obsahem v souladu s doporučením uváděným v odborné literatuře, a proto je považuji za vhodná pro analýzy prováděné v části posudek.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1 Stavební parcely v obci Hostovlice

Předmětem ocenění jsou nemovité věci v podobě stavebních parcel v obci Hostovlice.

Lokalita

Hostovlice jsou obec na východní hranici okresu Kutná Hora ve Středočeském kraji. Katastrální výměra obce činí 585 ha. V obci žije cca 256 obyvatel. Obcí s rozšířenou působností je Čáslav.

Hostovlice se nachází v blízkosti silnice I/38 propojující mj. Jihlavu a Mladou Boleslav. Čáslav je vzdálená cca 8 km severozápadním směrem. Hromadná doprava z Hostovic je zajišťována pouze autobusem s poměrně omezenou frekvencí, nejbližší vlaková zastávka je v sousední obci Horky ve vzdálenosti cca 2 km. Primárně je tedy nutné se spolehnout na vlastní automobilovou dopravu.

Občanská vybavenost v obci zahrnuje pobočku České pošty, která slouží i blízkému okolí, dále pak obchod s potravinami, obchod s koly a cyklistickými potřebami a dva autoservisy. U areálu bývalého Zemědělského družstva se nachází Mlékomat zásobovaný místním farmářem. Nejbližší základní školy jsou v obcích Potěhy, Žleby a Čáslav. Z hlediska pracovních příležitostí a středních škol je v blízkém

okolí nejvíce příležitostí v Čáslavi, Kutné Hoře či Kolíně. Pro volnočasové vyžití slouží dětské hřiště a fotbalové hřiště.

Dle Povodňového plánu Ministerstva životního prostředí ČR využívající DIBAVOD se obec Hostovlice nachází mimo záplavové území. Dle mapových podkladů Systému evidence kontaminovaných míst se obec Hostovlice nachází mimo kontaminované lokality. Dle mapových podkladů České geologické služby se obec Hostovlice nachází v území se středním radonovým indexem.

Stavební parcely

Informace týkající se stavebních parcel v obci Hostovlice jsem získal ze statistických dat katastru nemovitostí, které jsou shrnuty v následující tabulce:

Tabulka 1 Přehled stavebních parcel v obci Hostovlice

Výměra pozemků druhu zastavěná plocha a nádvoří	121 903 m ²
Výměra pozemků druhu zahrada	157 122 m ²
Počet budov	169 Ks

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní zpracování

Stavební parcely jsou z hlediska evidence v katastru nemovitostí tvořeny pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří a pozemky druhu zahrada tvořící funkční součást budov.

Inženýrské sítě

V obci Hostovlice byla v roce 2022 vybudována vodovodní síť a tlaková kanalizační síť včetně čistírny odpadních vod. Náklady na vybudování sítí vodovodu a kanalizace byly dle informací Zadavatele následující:

Tabulka 2 Výše nákladů na vybudování vodovodní a kanalizační sítě v obci Hostovlice

Síť	Náklady
Vodovod	31 388 261,23 Kč
Kanalizace	53 693 566,34 Kč
Celkem	85 081 827,57 Kč

Zdroj: Zadavatel, vlastní zpracování

Kromě vodovodu a kanalizace je v obci zavedena elektřina a plyn.

3.3.2 Metody oceňování nemovitých věcí

Teorie oceňování nemovitých věcí na tržní bázi rozeznává v zásadě tři hlavní kategorie metod.

Porovnávací metody jsou založeny na porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věci obdobného charakteru a v obdobné lokalitě, které byly předmětem prodeje v podobných podmínkách, relevantním časovém horizontu a u kterých je známá realizovaná cena (případně s nemovitými věcmi nabízenými k prodeji). Porovnání je buď přímé, přímo mezi prodávanými nemovitými věcmi a oceňovanou nemovitou věcí, nebo nepřímé – soubor údajů o prodávaných nemovitých věcech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, základní, standardní nemovitou věc a s touto je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Aplikace této metody předpokládá dostatek informací o porovnávaných nemovitých věcech.

Výnosové metody jsou založeny na predikci čistých příjmů (tj. hrubých příjmů snížených o výdaje na jejich dosažení), které v budoucnu může vlastnictví nemovité věci při jejím pronájmu či provozu přinášet. Čisté příjmy se převádějí na současnou hodnotu pomocí kapitalizační či diskontní míry, která se zjistí nejsprávněji z výnosů obdobných nemovitých věcí porovnáním s jejich cenou. Výnosovou hodnotou tak rozumíme současnou hodnotu reálných budoucích čistých příjmů za dobu, po kterou mohou být tyto příjmy dosahovány.

Nákladové metody jsou založeny na odhadu nákladů, jejichž vynaložení je nezbytně nutné pro pořízení (výstavbu) předmětné či srovnatelné nemovité věci. Tato metoda předpokládá možnost pořízení volného pozemku v dané lokalitě se shodnými vlastnostmi, zejména funkčním využitím, a následnou výstavbu dané stavby. Výsledkem nákladového ocenění je zjištění reprodukční ceny staveb, která je tvořena součtem nákladů na výstavbu staveb a hodnotou nezastavěného pozemku. Současně se zjišťuje věcná hodnota, která je prezentována jako reprodukční cena snížená o opotřebení staveb vyjádřené v peněžních jednotkách.

3.3.3 Stanovení kritérií výběru srovnatelných nemovitých věcí

Na základě dat týkajících se stavebních parcel v obci Hostovlice a metod oceňování nemovitých věcí byla stanovena následující kritéria výběru srovnatelných nemovitých věcí:

Tabulka 3 Kritéria výběru srovnatelných nemovitých věcí

Kritéria výběru		
Časové hledisko:		2 roky předcházející datu 29. listopadu 2024
Lokalita:		okolí Obce Hostovlice v okruhu do 15 km
Velikost pozemku:		500 až 2 500 m ²
Velikost podílu:		100 %
Dostupné sítě:		elektřina, vodovod a kanalizace
Napojení na síť:	varianta 1	bez vodovodu a kanalizace
Napojení na síť:	varianta 2	pouze s vodovodem
Napojení na síť:	varianta 3	s vodovodem a kanalizací

Zdroj: vlastní zpracování

3.3.4 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Na základě stanovených kritérií byly v katastru nemovitostí identifikovány tyto realizované transakce:

Tabulka 4 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Č.	Číslo řízení	Katastrální území	Parcela č.	Výměra m ²	Obec
1	V-503/2024-205	Potěhy	2834/6	660	Potěhy
2	V-4413/2024-205	Potěhy	2834/8	660	Potěhy
3	V-4125/2024-205	Potěhy	2834/20	787	Potěhy
4	V-2226/2024-205	Filipov u Čáslavi	23/23, 23/86	646	Čáslav
5	V-6091/2023-205	Filipov u Čáslavi	23/23, 23/87	645	Čáslav
6	V-2441/2023-603	Ronov nad Doubravou	3395	1 075	Ronov nad Doubravou
7	V-4478/2023-603	Ronov nad Doubravou	3397	1 323	Ronov nad Doubravou
8	V-6970/2023-603	Ronov nad Doubravou	3398	1 147	Ronov nad Doubravou
9	V-2442/2023-603	Ronov nad Doubravou	3399	882	Ronov nad Doubravou
10	V-5527/2024-205	Kluky u Čáslavi	105/26	749	Kluky
11	V-605/2024-205	Kluky u Čáslavi	105/27	768	Kluky
12	V-121/2024-205	Kluky u Čáslavi	105/28	786	Kluky
13	V-387/2024-205	Kluky u Čáslavi	105/29	834	Kluky
14	V-4468/2024-205	Kluky u Čáslavi	105/30	821	Kluky
15	V-1671/2024-205	Kluky u Čáslavi	105/32	798	Kluky
16	V-6794/2023-205	Vrdy	166/8	828	Vrdy
17	V-586/2024-601	Golčův Jeníkov	2370/2	763	Golčův Jeníkov
18	V-5213/2024-205	Žáky	94/31	1 059	Žáky
19	V-7017/2023-205	Žáky	94/57	864	Žáky
20	V-2730/2024-205	Lomec u Úmonína	487/2, 487/3, 487/4	1 854	Úmonín
21	V-2527/2023-205	Chedrbí	245/18, 166/4, 596/1	1 524	Krchleby
22	V-4094/2023-205	Chedrbí	245/19	724	Krchleby
23	V-4423/2024-205	Chedrbí	200/1, 200/7	1 685	Krchleby
24	V-3233/2023-205	Zbýšov v Čechách	4/8, 4/19, 4/29	578	Zbýšov
25	V-288/2024-601	Vilémov u Golčova Jeníkova	94/3	600	Vilémov
26	V-1145/2024-601	Vilémov u Golčova Jeníkova	561/28	1 000	Vilémov
27	V-6283/2023-205	Žehušice	240/63	1 001	Žehušice
28	V-5154/2024-205	Žehušice	240/81	1 015	Žehušice

Č.	Číslo řízení	Vodovod přípojka	Kanalizace přípojka	Plyn v obci	Datum transakce	Kupní cena Kč
1	V-503/2024-205	ano	ano	ano	29/01/2024	2 100 000,00
2	V-4413/2024-205	ano	ano	ano	05/08/2024	1 760 000,00
3	V-4125/2024-205	ano	ano	ano	22/07/2024	2 450 000,00
4	V-2226/2024-205	ano	ano	ano	18/04/2024	1 699 000,00
5	V-6091/2023-205	ano	ano	ano	01/11/2023	1 786 600,00
6	V-2441/2023-603	ano	ano	ano	12/04/2023	1 505 000,00
7	V-4478/2023-603	ano	ano	ano	22/06/2023	1 852 000,00
8	V-6970/2023-603	ano	ano	ano	25/09/2023	1 605 800,00
9	V-2442/2023-603	ano	ano	ano	12/04/2023	1 234 800,00

Č.	Číslo řízení	Vodovod přípojka	Kanalizace přípojka	Plyn v obci	Datum transakce	Kupní cena Kč
10	V-5527/2024-205	ano	ano	ne	01/10/2024	1 685 250,00
11	V-605/2024-205	ano	ano	ne	02/02/2024	1 766 400,00
12	V-121/2024-205	ano	ano	ne	08/01/2024	1 564 140,00
13	V-387/2024-205	ano	ano	ne	23/01/2024	1 693 020,00
14	V-4468/2024-205	ano	ano	ne	07/08/2024	1 605 055,00
15	V-1671/2024-205	ano	ano	ne	22/03/2024	1 563 003,00
16	V-6794/2023-205	ne	ne	ano	06/12/2023	1 500 000,00
17	V-586/2024-601	ne	ne	ano	31/01/2024	1 220 800,00
18	V-5213/2024-205	ne	ne	ne	16/09/2024	2 850 000,00
19	V-7017/2023-205	ne	ne	ne	18/12/2023	1 296 000,00
20	V-2730/2024-205	ne	ne	ne	15/05/2024	2 400 000,00
21	V-2527/2023-205	ne	ne	ne	11/05/2023	1 676 400,00
22	V-4094/2023-205	ne	ne	ne	27/07/2023	724 000,00
23	V-4423/2024-205	ne	ne	ne	05/08/2024	1 999 000,00
24	V-3233/2023-205	ne	ne	ano	13/06/2023	1 050 000,00
25	V-288/2024-601	ne	ne	ano	17/01/2024	900 000,00
26	V-1145/2024-601	ne	ne	ano	27/02/2024	1 200 000,00
27	V-6283/2023-205	ne	ne	ano	10/11/2023	3 190 000,00
28	V-5154/2024-205	ne	ne	ano	12/09/2024	3 300 000,00

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní zpracování

Bylo identifikováno dostatečné množství transakcí pozemků ve variantách 1 a 3. Nebyly však identifikovány žádné transakce pozemků s připojením pouze na vodovod (bez připojení na kanalizaci). Důvodem může být to, že jsou pozemky prodávány buď v nových částech, které se většinou nabízí kompletně zasiťované (tj. včetně přípojky vodovodu i kanalizace), nebo se jedná o prodeje pozemků v rámci stávající zástavby, kde přípojky nejsou zřízeny vůbec, případně je jen přivedena elektřina.

4 Posudek

4.1 Popis postupu při analýze dat

Pro ocenění pozemků obecně bývá porovnávací metoda nejčastěji používanou, neboť v případě dostatečného množství vzorků srovnatelných nemovitostí nejlépe reflektuje poměry na trhu a tím indikuje tržní hodnotu. Vzhledem k tomu, že bylo identifikováno dostatečné množství uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitostí, je ocenění parcel provedeno porovnávací metodou.

Jako základní jednotka byl určen 1 m² výměry pozemku.

Pro porovnání byla vybrána následující kritéria, která mají významný vliv na hodnotu nemovité věci:

- Poloha a dostupnost (lokalita), zohledňující rozdílnou atraktivitu polohy oceňované a porovnávané nemovitosti v rámci okolí a také dopravní dostupnost;
- Velikost pozemku (výměra), zohledňující rozdíl ve velikosti pozemku, kdy s rostoucí velikostí pozemku obecně klesá jednotková cena a naopak;
- Dostupnost sítě plynovodu (plyn), zohledňující zavedení sítě plynovodu v dané obci;
- Datum transakce (čas), zohledňující obecný vývoj cen rodinných domů v čase mezi datem prodeje porovnávané nemovitosti a datem ocenění, při hodnocení bylo vycházeno z ČSOB Index bydlení.

V případě, že je oceňovaná nemovitá věc v daném kritériu lepší než porovnávaná, je použitý koeficient > 1, je-li oceňovaná nemovitá věc horší, je hodnota koeficientu < 1.

Hodnocení kritéria polohy a dostupnosti je provedeno s přihlédnutím k velikosti obce, její dopravní dostupnosti, občanské vybavenosti a také s ohledem na lukrativnost dané lokality pro trvalé bydlení, kdy například nově rozparcelované části obcí bývají vnímány jako lukrativnější oproti volným pozemkům ve stávající zástavbě.

Při hodnocení kritéria velikosti pozemku bylo vycházeno z průměrné výměry stavební parcely v obci Hostovlice, která byla vypočítána jako součet pozemků v druhu zastavěná plocha a nádvoří a zahrada, vydělená počtem budov.

Tabulka 5 Výpočet průměrné výměry stavební parcely v obci Hostovlice

Výměra pozemků druhu zastavěná plocha a nádvoří	121 903 m ²
Výměra pozemků druhu zahrada	157 122 m ²
Výměra pozemků celkem	279 025 m ²
Počet budov	169 Ks
Průměrná výměra pozemku připadající na 1 budovu	1 651 m²/ks

Zdroj: Katastr nemovitostí, vlastní zpracování

Pro hodnocení kritéria velikosti pozemku byla určena následující pravidla:

Tabulka 6 Pravidla pro určení kritéria velikosti pozemku

Procento z výměry 1 651 m ²	Výměra	Hodnocení
méně než 40 %	méně než 660 m ²	0,75
40 až 50 %	660 až 826 m ²	0,80
50 až 60 %	826 až 991 m ²	0,85
60 až 75 %	991 až 1 238 m ²	0,90
75 až 90 %	1 238 až 1 486 m ²	0,95
90 až 110 %	1 486 až 1 816 m ²	1,00
110 až 135 %	1 816 až 2 229 m ²	1,05
135 až 165 %	2 229 až 2 724 m ²	1,10
165 % a více	2 724 m ² a více	1,15

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnocení kritéria dostupnosti sítě plynovodu bylo provedeno tak, že v případě obcí bez plynovodu byl použit koeficient ve výši 1,05.

Hodnocení kritéria data transakce bylo provedeno na základě ČSOB Index bydlení, konkrétně na základě indexu cen pozemků, jak je shrnuto v následující tabulce:

Tabulka 7 Pravidla pro určení kritéria data transakce

Období	Index (Q1 2010 = 100)	Hodnocení
Q2/2023	295,2	1,05
Q3/2023	298,5	1,03
Q4/2023	298,5	1,03
Q1/2024	300,9	1,03
Q2/2024	302,7	1,02
Q3/2024	308,8	1,00

Zdroj: ČSOB Index bydlení, vlastní zpracování

V následující tabulce je provedeno určení rozdílů parametrů stanovených kritérií mezi porovnávanými nemovitostmi a oceňovanou nemovitostí s odůvodněním na základě srovnávací analýzy. Vynásobením jednotlivých parametrů je proveden výpočet indexu porovnání. Vynásobením jednotkové ceny a indexu porovnání byl proveden výpočet upravených jednotkových cen.

Tabulka 8 Porovnávané vzorky, výpočet indexu porovnání a upravených jednotkových cen

Č.	Číslo řízení	Jedn. cena Kč/m ²	Kritérium lokality	Kritérium výměry	Kritérium plynu	Kritérium času	Index porovnání	Upr. j. cena Kč/m ²
1	V-503/2024-205	3 181,82	0,80	0,75	1,00	1,03	0,618000	1 966,36
2	V-4413/2024-205	2 666,67	0,80	0,75	1,00	1,00	0,600000	1 600,00
3	V-4125/2024-205	3 113,09	0,80	0,80	1,00	1,00	0,640000	1 992,38
4	V-2226/2024-205	2 630,03	0,85	0,75	1,00	1,02	0,650250	1 710,18
5	V-6091/2023-205	2 769,92	0,85	0,75	1,00	1,03	0,656625	1 818,80
6	V-2441/2023-603	1 400,00	1,00	0,90	1,00	1,05	0,945000	1 323,00
7	V-4478/2023-603	1 399,85	1,00	0,95	1,00	1,05	0,997500	1 396,35

Č.	Číslo řízení	Jedn. cena Kč/m ²	Kritérium lokality	Kritérium výměry	Kritérium plynu	Kritérium času	Index porovnání	Upr. j. cena Kč/m ²
8	V-6970/2023-603	1 400,00	1,00	0,90	1,00	1,03	0,927000	1 297,80
9	V-2442/2023-603	1 400,00	1,00	0,85	1,00	1,05	0,892500	1 249,50
10	V-5527/2024-205	2 250,00	0,90	0,80	1,05	1,00	0,756000	1 701,00
11	V-605/2024-205	2 300,00	0,90	0,80	1,05	1,03	0,778680	1 790,96
12	V-121/2024-205	1 990,00	0,90	0,80	1,05	1,03	0,778680	1 549,57
13	V-387/2024-205	2 030,00	0,90	0,85	1,05	1,03	0,827348	1 679,52
14	V-4468/2024-205	1 955,00	0,90	0,80	1,05	1,00	0,756000	1 477,98
15	V-1671/2024-205	1 958,65	0,90	0,80	1,05	1,03	0,778680	1 525,16
16	V-6794/2023-205	1 811,59	0,95	0,85	1,00	1,03	0,831725	1 506,75
17	V-586/2024-601	1 600,00	0,95	0,80	1,00	1,03	0,782800	1 252,48
18	V-5213/2024-205	2 691,22	0,95	0,90	1,05	1,00	0,897750	2 416,04
19	V-7017/2023-205	1 500,00	0,95	0,85	1,05	1,03	0,873311	1 309,97
20	V-2730/2024-205	1 294,50	1,10	1,05	1,05	1,02	1,237005	1 601,30
21	V-2527/2023-205	1 100,00	1,10	1,00	1,05	1,05	1,212750	1 334,03
22	V-4094/2023-205	1 000,00	1,10	0,80	1,05	1,03	0,951720	951,72
23	V-4423/2024-205	1 186,35	1,10	1,00	1,05	1,00	1,155000	1 370,23
24	V-3233/2023-205	1 816,61	1,00	0,75	1,00	1,05	0,787500	1 430,58
25	V-288/2024-601	1 500,00	1,00	0,75	1,00	1,03	0,772500	1 158,75
26	V-1145/2024-601	1 200,00	1,00	0,90	1,00	1,03	0,927000	1 112,40
27	V-6283/2023-205	3 186,81	0,75	0,90	1,00	1,03	0,695250	2 215,63
28	V-5154/2024-205	3 251,23	0,75	0,90	1,00	1,00	0,675000	2 194,58

Zdroj: vlastní zpracování

4.2 Výsledky analýzy dat

Upravené jednotkové ceny jednotlivých vzorků byly následně statisticky vyhodnoceny:

Tabulka 9 Statistické vyhodnocení upravených jednotkových cen

Parcely bez připojení na vodovod a kanalizaci	
Počet hodnot	13
Minimum (Kč/m ²)	951,72
Průměr (Kč/m²)	1 527,27
Maximum (Kč/m ²)	2 416,04
Směrodatná odchylka před úpravou indexu (Kč/m ²)	772,49
Směrodatná odchylka po úpravě indexu (Kč/m ²)	460,82
Směrodatná odchylka v procentech z průměru	30,2 %

Parcely s připojením na vodovod a kanalizaci	
Počet hodnot	15
Minimum (Kč/m ²)	1 249,50
Průměr (Kč/m²)	1 605,24
Maximum (Kč/m ²)	1 992,38
Směrodatná odchylka před úpravou indexu (Kč/m ²)	613,46
Směrodatná odchylka po úpravě indexu (Kč/m ²)	232,41
Směrodatná odchylka v procentech z průměru	14,5 %

Zdroj: vlastní zpracování

V případě variant 1 (bez připojení na vodovod a kanalizaci) a 3 (s připojením na vodovod a kanalizaci) bylo identifikováno dostatečné množství vzorků. Směrodatná odchylka sestavených vzorků po úpravě o index porovnání činí 30,2 %, resp. 14,5 %. Vyšší odchylku v případě varianty 1 lze přisoudit tomu, že pozemky bez zřízených přípojek jsou různorodější (např. s ohledem na umístění v rámci obce a stávající zástavbu), což se odráží v jejich ceně. Naproti tomu pozemky ve variantě 2 jsou více unifikované – jedná se obvykle o nové části obcí a napříč jednotlivými obcemi je lze vnímat jako obecně více srovnatelné. S přihlédnutím k uvedeným specifikům však považují získané vzorky za dostatečně kvalitní, a to zejm. s ohledem na dostatečný počet, díky kterému je z principu zajištěna dostatečná míra spolehlivosti. Výsledné jednotkové ceny jsou proto odhadnuty na úrovni aritmetického průměru.

V případě varianty 2 (tj. s připojením pouze na vodovod) nebyly identifikovány žádné vzorky. Rozdělení výsledné částky rozdílu na jednotlivé typy připojení (zvláště vodovod a zvláště kanalizace) bylo proto vzhledem k absenci dat v rámci porovnávací metody určeno s pomocí nákladové metody, kdy poměr byl odvozen od poměru výše nákladů na vybudování jednotlivých sítí.

Tabulka 10 Výpočet poměru nákladů na vybudování vodovodní a kanalizační sítě v obci Hostovlice

Síť	Náklady	Podíl
Vodovod	31 388 261,23 Kč	37 %
Kanalizace	53 693 566,34 Kč	63 %
Celkem	85 081 827,57 Kč	100 %

Zdroj: Zadavatel, vlastní zpracování

Shrnutí výsledků ocenění a vyčíslení rozdílů je uvedeno v následující tabulce:

Tabulka 11 Výpočet rozdílu hodnot pozemků

Napojení na síť	Jedn. cena	
Bez vodovodu a kanalizace	1 527 Kč/m ²	
S vodovodem a kanalizací	1 605 Kč/m ²	
Rozdíl celkem	100 %	78 Kč/m²
Z toho přípojka vodovodu	37 %	29 Kč/m²
Z toho přípojka kanalizace	63 %	49 Kč/m²

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledný rozdíl hodnot odhadnutý porovnávací metodou činí po zaokrouhlení 78 Kč/m² pozemku, z toho přípojka vodovodu činí 29 Kč/m² a přípojka kanalizace 49 Kč/m².

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Rozdíl mezi (i) tržní hodnotou pozemku v podobě standardní stavební parcely určené pro výstavbu rodinného nebo bytového domu v obci Hostovlice bez připojení na vodovodní a kanalizační síť a (ii) tržní hodnotou takového pozemku s připojením na vodovodní a kanalizační síť byl určen na základě porovnávací metody, která je obecně nejvhodnější metodou a zároveň je odbornou literaturou doporučenou a praxí využívanou metodou. Jako vstup bylo použito celkem 28 realizovaných transakcí identifikovaných na základě stanovených kritérií výběru. Porovnání bylo provedeno na bázi základní jednotky v podobě výměry pozemku. Sjednané ceny vzorků byly upraveny pomocí rozdílů parametrů stanovených kritérií, a to s ohledem na data získaná o pozemcích v obci Hostovlice a porovnávaných nemovitých věcí. Upravené jednotkové ceny byly následně vyhodnoceny. Výsledné hodnoty byly stanoveny na základě aritmetického průměru upravených jednotkových cen. Rozdělení výsledné částky rozdílu na jednotlivé typy připojení (zvláště vodovod a zvláště kanalizace) bylo vzhledem k absenci dat v rámci porovnávací metody určeno s pomocí nákladové metody, kdy poměr byl odvozen od poměru výše nákladů na vybudování jednotlivých sítí.

5.2 Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu vlastního postupu ocenění podle § 52 písm. a) až e) Vyhlášky, dle kterého znalec při zpracování znaleckého posudku:

- a) vybere zdroj dat,
- b) sebere nebo vytvoří data,
- c) zpracuje data,
- d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat.

Pro splnění zadání tohoto znaleckého posudku jsem vybral zdroje dat, které jsou blíže popsány v Kapitole 2. Z těchto zdrojů dat jsem sebral a zpracoval data dle postupu blíže popsaného v Kapitole 3. Následně jsem v Kapitole 4 provedl analýzu dat a zformuloval její výsledky. Interpretace výsledků analýzy dat je provedena v Kapitole 5.1.

Přesnost dosažených závěrů může snižovat skutečnost, že v rámci ocenění nebylo možné s jistotou určit přítomnost vodovodních a kanalizačních přípojek porovnávaných vzorků a také další okolnosti prodeje, které nelze z veřejně dostupných zdrojů zjistit.

6 Závěr

6.1 Citace zadané odborné otázky

Jaký je rozdíl mezi (i) tržní hodnotou pozemku v podobě standardní stavební parcely určené pro výstavbu rodinného nebo bytového domu v obci Hostovlice bez připojení na vodovodní a kanalizační síť a (ii) tržní hodnotou takového pozemku s připojením na vodovodní a kanalizační síť k datu vypracování posudku?

6.2 Odpověď na zadanou odbornou otázku

Rozdíl mezi (i) tržní hodnotou pozemku v podobě standardní stavební parcely určené pro výstavbu rodinného nebo bytového domu v obci Hostovlice bez připojení na vodovodní a kanalizační síť a (ii) tržní hodnotou takového pozemku s připojením na vodovodní a kanalizační síť k datu 29. 11. 2024 je odhadován na částku

78,- Kč za 1 m² výměry pozemku

(slovy: sedmdesát osm korun českých za jeden metr čtvereční),

z toho

29,- Kč za 1 m² pozemku činí vodovodní síť a

49,- Kč za 1 m² pozemku činí kanalizační síť.

6.3 Podmínky správnosti závěru

Předpokládám odpovědné vlastnictví a výkon vlastnických práv a plný soulad skutečností a jednání vlastníků pozemků se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

Nepřebírám žádnou odpovědnost za skutečnosti právní povahy.

6.4 Skutečnosti snižující přesnost závěru

V rámci ocenění nebylo možné s jistotou určit přítomnost vodovodních a kanalizačních přípojek porovnávaných vzorků a také další okolnosti prodeje, které nelze z veřejně dostupných zdrojů zjistit.

6.5 Použité předpisy

1. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění aktuálním k datu ocenění.
2. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění aktuálním k datu ocenění.

6.6 Použitá literatura

1. BRADÁČ Albert, Aleš VÉMOLA. *Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech po 1. 1. 2021*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2021, 323 s. ISBN 978-80-7623-061-3.
2. BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-807-2016-792.
3. BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
4. BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
5. DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. upr. vyd. Praha: Oeconomica, 2006, 134 s. ISBN 80-245-1061-8.
6. INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. *International Valuation Standards*. London: International Valuation Standards Council, 2021. ISBN 978-0-9931513-4-7.
7. ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017, 144 s. ISBN 978-80-7502-234-9.
8. ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2.
9. ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.
10. ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2.
11. ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 313 s. ISBN 80-869-2914-0.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral konzultanta pro posuzování otázek zadaných v tomto znaleckém posudku.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Odměna Znalce za tento znalecký posudek byla sjednána smluvně. Náhrada nákladů Znalce byla sjednána odchylně od ust. § 32 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 Sb. v platném znění.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 085466/2024.

3. 12. 2024
Ing. Daniel Veselý