

## Ing. Jiří Kulhavý

Vysoké Mýto, Pražské předměstí, Mládežnická 410

mobil. 602443728, e-mail : [kulhavy.jiri@seznam.cz](mailto:kulhavy.jiri@seznam.cz)

Znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a podniků

Znalec z oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové, zemědělské, vodní, dopravní a inženýrské

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 4407 – 05/19

---

o ceně nemovitosti : nemovitých věcí, tj. poz. parc. č. st. 48 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Pustina čp. 23 rodinný dům, stavba stojící na pozemku p.č. st. 48 a poz. parc. č. st. 49/5 zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/ /če jiná stavba, dále poz. parc. č. st. 49/6 zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če garáž a dalších parcel uvedených na LV č. 151, vše pro obec a k. ú. Pustina, součástí a příslušenství, okr. Ústí nad Orlicí

Objednavatel posudku : ODOAKER a. s.  
Miloš Brožek  
Pernerova 441  
530 02 Pardubice  
IČ 261 47 645

Účel posudku : stanovení odhadu obvyklé ceny shora uvedených nemovitých věcí pro dobrovolnou dražbu dle zjištěného stavu ku dni prohlídky

Posudek obsahuje 11 stran textu a 0 listů přílohy a předává se objednavateli v požadovaných dvou vyhotoveních, jedna kopie je archivována u znalce jako příloha ke znaleckému deníku.

Oceňované nemovité věci znalcem prohlédnuty a zaměřeny dne 24. 9. 2019 v přítomnosti p. Jaromíry Profousové a zástupce objednavatele ocenění

Ve Vysokém Mýtě dne 09. 10. 2019

## 1. ÚVOD

Na základě objednávky pana Miloše Brožka, firma ODOAKER a. s., Pernerova 441, 530 92 Pardubice, IČ 261 7 645 jsem byl požádán o vypracování znaleckého posudku o odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí, zapsaných na LV č. 161 pro obec a k. ú. Pustina, okr. Ústí nad Orlicí pro dobrovolnou dražbu, tedy pozemku parc. č. st. 48 zastavěná plocha a nádvoří, součástí ve stavba Pustina čp. 23, rodinný dům, stavba stojí na pozemku parc. č. st. 48 v obci a k. ú. Pustina a dalších nemovitostí uvedených na uvedeném LV č. 151 včetně součástí a příslušenství.

### 1. 1 Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN z LV č. 151 pro obec a k. ú. Pustina, pořízený KÚ pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí dne 1. 8. 2019 dálkovým přístupem
- kopie katastrální mapy s předmětnými nemovitými věcmi v obci a k. ú. Pustina zajištěné znalcem dálkovým přístupem do katastru nemovitostí
- vlastní znalecký posudek č. 4301-25/2013 o ceně obvyklé nemovitostí uvedených na LV č. 151 pro obec a k. ú. Pustina dle zjištěného stavu ku dni úmrtí pana Petra Lorence, zemř. dne 3. 10. 2010
- šetření v domě čp. 23 za přítomnosti
- ústní údaje o nemovitostech získané od místních pamětníků a sousedů
- šetření na MěÚ Vysoké Mýto ve věci územního plánu obce Pustina a stavební dokumentace od čp. 23 Pustina
- zák. č. 151/1997 Sb.
- vyhl. č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb. a vyhl. č. 188/2019 Sb., účinné od 1. 8. 2019
- podklady získané při místním šetření
- ústní údaje o nemovitostech získané při šetření
- Úřední oceňování majetku 2018, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Petr Polák, Ing. Pavel Krejčíř. Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., Brno, prosinec 2017

## 2 Nález

### 2. 1 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN z LV č. 151 pro obec a k. ú. Pustina je :

Lorenc Petr, čp. 23, Pustina, 566 01 Vysoké Mýto  
výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí :

(780113/3516) podíl : celek  
zemř. 3. 10. 2010

Pozemky

Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 48	317	zastavěná plocha a nádvoří		rozs. chrán. území
součástí je stavba : Pustina čp. 23, rodinný dům, stavba stojící na pozemku p.č. st. 48				
st. 49/5	130	zastavěná plocha a nádvoří		dtto
na pozemku stojí stavba : bez čp/če, jiná stavba				
st. 49/6	29	zastavěná plocha a nádvoří		dtto
na pozemku stojí stavba : bez čp/če, garáž				
60	394	zahrada		zem.půdní fond, dtto
61	507	zahrada		dtto

98/6	1992	orná půda		dtto
98/7	231	trvalý travní porost		dtto
99/2	259	zahrada		dtto
99/3	90	zahrada		dtto
100/1	2106	orná půda		dtto
100/2	282	zahrada		dtto
100/3	131	trvalý travní porost		dtto
101	122	trvalý travní porost		dtto
148	4519	orná půda		dtto
330	302	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozs. chrán. území
413	304	ostatní plocha	jiná plocha	dtto

#### Stavby

##### Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
bez čp/če	jiná stavba		st. 49/5
bez čp/če	garáž		st. 49/6

(V odd. C LV Omezení vlastnického práva – zapsáno zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 1.520.000,- Kč s příslušenstvím – ve prospěch IFIS investiční fond, a.s. Brno, . k podílu ve výši jedné ideální ½ - podrobnosti viz výpis z LV č. 151 pro obec a k. ú. Pustina)

Šetřením na MěÚ ve Vysokém Mýtě bylo zjištěno, že p.p.č. 98/7 o výměře 231 m<sup>2</sup>, p.p.č. 99/2 o výměře 259 m<sup>2</sup>, p.p.č. 99/3 o výměře 90 m<sup>2</sup>, p.p.č. 100/3 o výměře 131 m<sup>2</sup>, p.p.č. 100/2 o výměře 282 m<sup>2</sup> a p.p.č. 101 o výměře 122 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Pustina vedené na LV č. 151 jsou dle platného územního plánu obce Pustina určeny k obytné zástavbě venkovského typu. Celková výměra těchto parcel činí 1.115 m<sup>2</sup>. Polní nezpevněnou cestou, která je zapsána na LV č. 151 a označena jakou p.p.č. 330 vedoucí do polí jsou tyto parcelní celky rozděleny na dva celky, a to na p.p.č. 98/7, 99/2 a 99/3 o celkové výměře 580 m<sup>2</sup> a na p.p.č. 100/3, 100/2 a 101 o výměře 535 m<sup>2</sup>. Tyto pozemky jsou odděleny obecní cestou s převážně zpevněným povrchem – parc. č. 329 od zástavby řady vedle sebe umístěných zemědělských usedlostí. Přes tuto cestu je též situovaný oceňovaný objekt zemědělské usedlosti č. 23. V p. p. č. 329 vede podzemní vedení plynovodu a rozvodu pitné vody, podél též vede rozvod elektro 230/400 V a telefonní vedení. Veřejná kanalizační síť zatím v obci Pustina není provedena. Uvedené sítě jsou v dosahu uvedených parcel určených k zástavbě.

Dům čp. 23 je připojen na veřejný rozvod pitné vody přípojkou vody s osazeným vodoměrem, dále byl v objektu proveden rozvod plynu, nyní je ukončen ve skříni umístěné při zadní straně domu, na její hospodářské části, do domu je veden elektrický proud 230/400 V, elektroměr je však demontován. Rozvodná skříň elektro je umístěna ve verandě. Odpaní vody z obytné části jsou svedeny do septiku, který dle sdělení byl zainvestován paní Jaromírou Profousovou. Je umístěn v zahradě před domem, tedy obytnou částí, na p. p. č. 61.

Poznámka – v odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí není zohledněno zástavní právo smluvní k podílu ideální ½.

## 2. 2 Údaje o nemovitosti

Předmětná nemovitost, tedy objekt zemědělské usedlosti Pustina čp. 23 je umístěn na st. p. č. 48 v intravilánu obce Pustina ve střední okrajové pravé části ve směru od Vys. Mýta asi 7 km. Obec Pustina je malou zemědělskou obcí s počtem obyvatel 63 dle Malého lexikonu obcí ČR 2018 a nachází

se v nadmořské výšce cca 450 m n. m. Objekt je zhruba půdorysného tvaru L. Dům je již skoro 6 roků neobydlen, řádně nevětrán a nevytápěn v zimních obdobích, to se projevuje i na jeho zhoršeném stavebně technickém stavu. Přístup k domu je z přední strany od silnice, která obcí Pustina prochází ve směru od Vys. Mýta směrem k Libecině, či Řepníkům, nebo ze zadní strany z místní obecní cesty, která má zpevněný živičný povrch. Objekt usedlosti sestává z obytné části a navazující stodoly a podstáje, kterou je vraty a dveřmi přístup od zadní cesty do dvorní části objektů. Vzhledem k tomu, že je delší čas narušena statická část zdiva u vrat, není možno je v současnosti využívat, tedy řádně otevírat. Součástí obytné části je i vstupní veranda, která je přistavěna do prostor dvora. Půdorysný tvar objektu, který je zakreslen v katastrální mapě neodpovídá půdorysnému tvaru skutečnému, současná vstupní veranda není geometricky zaměřena a zanesena do katastrální mapy včetně již dříve vystavěné přední obytné části usedlosti. Po levé straně ve směru od silnice se nachází vedle usedlosti čp. 23 vedlejší hospodářský objekt skladu a na něho navazující bývalý výměnek, který je částečně podsklepen, na tento výměnek navazuje další hospodářský prostor, tyto objekty jsou vystavěny na st. p. č. 49/5 a nad ním je vystavěn přízemní objekt garáže na st. p. č. 49/6. Garáž byla dle provedení vystavěna někdy v 70. letech minulého století. Součástí garáže je i montážní jáma zakrytá fošnami, v současnosti je narušena statika části svislého zdiva garáže trhlinami. Celý dvůr je porostlý náletovými křovinami a přestárlou travní pokrývkou, kopřivami a jinými plevele, která je již několik let nesečena.

Obytná část čp. 23 byla dle sdělení předešlým vlastníkem rekonstruována a modernizována asi v roce 2007, nebo postupně do tohoto roku. Stav současný, resp. provedení a vybavení obytné části odpovídá stavu v roce 2007, kromě pokoje, který je přístupný z kuchyně, kde byly zahájeny někdy v létě v roce 2010 stavební úpravy, dosud nedokončené. Byla odstraněna podlaha s podkladními vrstvami, v části otlučena omítka zdiva a tato prostora měla být nově omítnuta a položena nová podlaha, což se zatím nestalo, dům je totiž převážně z kamenného masivního opukového zdiva a projevuje se pronikání zemní vlhkosti z neodizolovaných stěn a podlah. Tyto dvě místnosti, tedy kuchyň a pokoj jsou situovány do geometricky nezaměřené přístavby, která byla dříve podsklepená, ale sklepní prostory jsou zasypané a pouze část s přístupem poklopem v podlaze kuchyně je přivedena přípojkou pitná voda a umístěn vodoměr. Sanační omítka a betonová podlaha s novým podkladem a provedenou vodorovnou izolací měla zabránit vlivu vlhkosti v pokoji vedle kuchyně. Po úmrtí zůstavitele pana Petra Lorence, dne 3. 10. 2010 nebylo na stavebních pracích pokračováno a stav je prakticky ve zhoršeném stavu stejný jako tehdy. Jak jsem již uvedl, obytná část sestává ze vstupní přistavěné verandy s plochou střechou, chodby, splachovacího záchodu, který byl dle sdělení zřízen za života pana Lorence, neboť předešlý vlastník měl v domě pouze záchod chemický, byla zřízena nová odpadní kanalizace a pod domem v zahradě septik, umístěný na části p. p. č. 61. Septik dle sdělení není úplně doposud dokončen. Dále se v domě nachází vedle WC koupelna s osazenou rohovou vanou umyvadlem a ve výklenku byl kdysi osazen elektrický boiler komb. s výměníkem. V koupelně jsou provedeny v té době moderní keramické obklady stěn a dlažba podlahy, nyní již poškozené. Rovněž záchod je obdobně obložen. Vedle záchodu je provizorní dřevěné schodiště do půdního prostoru části sedlové střechy s dožitými dřevěnými schody bez podstupnic. Půdní prostor je stavebně neupraven a slouží jako půda, která je oddělena požární zdí od další části sedlové střechy s vyvedením zdiva požární zdi nad střechu domu, dále se nachází v obytné části v přízemí dvě obytné místnosti s plovoucími podlahami v zadní části ve směru ke stodole s předsíní. Tyto prostory však asi kdysi byly přebudovány z prostor bývalého chléva, neboť tyto místnosti jsou až za požární zdi, tedy jako by vestavěné do prostor hospodářské části a mezi původní obytnou částí a hospodářskou byla nosná příčná zeď probourána pro získání vstupu do těchto dalších nových obytných prostor. Původní dům měl tedy zřejmě menší zastavěnou plochu původní obytné části, než dům současný. Proto to současné dělení domu požární zdí v půdním prostoru zhruba ve dvou třetinách obytné části současné. Na současnou obytnou část pak navazuje původní stodola, která byla provizorně upravena na maštal pro chov a ustájení koňů. Prostora má původní dřevěný strop s volně položenými prkny a dále půdní prostor sedlové střechy na půl prvky střešní konstrukce s taškovou krytinou. Obytná část má střechu též s krytinou z pálených tašek dvojitých hladkých. S ohledem k tomu, že krytina nad obytnou částí dožívá, měla být provedena oprava krovu a položeny měly být nové tašky, měl být

opraven i komín, který je dle informace ve špatném stavu a kominík na současný odmítá vydat kladnou revizní zprávu. Vytápění bytových prostor v přízemí domu v současnosti není řešeno. Stropní konstrukce jsou převážně dřevěné trémové s rovnými podhledy omítnutými na rákos. V obytné části je provedena v části nová elektroinstalace s osazeným rozvaděčem s pojistkovými automaty. Venkovní omítky obytné části jsou staršího data břizolitové, nebo vápenné hladké, mnohde poškozené.

V přízemí v obytné části domu se nachází tyto místnosti a prostory : veranda 8,28 m<sup>2</sup>, chodba 11,62 m<sup>2</sup>, koupelna 7,46 m<sup>2</sup>, WC 1,44 m<sup>2</sup>, schodiště na půdu, kuchyně 25,42 m<sup>2</sup>, pokoj 15,8 m<sup>2</sup>, předsíň 3,84 m<sup>2</sup>, ložnice 12,7 m<sup>2</sup>, pokoj dětský 13,63 m<sup>2</sup>, celkem podlahová plocha obytná přízemí obytné části domu činí : 100,19 m<sup>2</sup>. Obytná část tedy sestává z bytu 1 + 3 s příslušenstvím. Obytná část byla nipojena na plyn, rozvod byl zrušen a plyn je přiveden pouze do skříně s uzávěrem při zadní straně usedlosti ve směru k obecní cestě vedoucí po p. p.p.č. 329.

Dům svojí pravou stranou lemuje hranici pozemku se sousedem, který pro zhoršené sousedské vztahy venkovní stranu domu čp. 23 znehodnocoval nasypanou zeminou do vyšší úrovně, v současnosti jsem zjistil, že zemina zdivo neznehodnocuje, soused do uličky mezi domy nasypal kamenivo a kamennou drť. Okna domu jsou dřevěná dvojitá s již zanedbanými nátěry, vlivem neobývání a tedy i jeho špatné kontroly jsou i některé okenní skla domu poškozeny asi vlivem nenechavců a různých živlů, kteří zjišťují možnosti vniknutí do objektu. Jsou zanedbány venkovní nátěry oken a dveří.

K domu čp. 23 náleží celkem velká výměra pozemků, které k domu přiléhají a tvoří jeden funkční celek, a to st. p. č. 48, o výměře 317 m<sup>2</sup>, na jejíž části je vystavěna zemědělská usedlost čp. 23, která sestává z obytné části a hospodářských prostor, zbytek pak tvoří dvůr, dále st. p. č. 49/5 o výměře 130 m<sup>2</sup>, kde je vystavěn výměnek se sklady a ohradní zeď, tyto stavby jsou v havarijním stavu a spíše znehodnocují pozemek, na němž jsou vystavěny, dále st. p. č. 49/6 o výměře 29 m<sup>2</sup>, na níž je vystavěna garáž, dále tvoří část dvora p.p.č. 413 o výměře 304 m<sup>2</sup>. Před přední stranou usedlosti čp. 23 je poz. parc. č. 61 o výměře 507 m<sup>2</sup> zahrada, s tím, že část této parcely je též zastavěna částí obytné části čp. 23, která je geometricky nezaměřena, o před výměnkem s hospodářskými prostory je pak poz. parc. č. 60 o výměře 394 m<sup>2</sup> zahrada, tedy jedná se o pozemky při přední straně směrem k silnici a navíc ještě tyto dvě parcely zahrad jsou zvětšeny o část z pozemku ve vlastnictví obce Pustina, které jsou dle informace vlastníkem čp. 23 užívány v nájemním vztahu, stavební parcely a přilehlé zahrady a ostatní plochy mají celkovou výměru **1681 m<sup>2</sup>**.

Za obecní cestou parc. č. 329 a za zadní stranou usedlosti čp. 23 k usedlosti čp. 23 náleží ještě další pozemky, některé jsou však v nájemním vztahu využívány pro zemědělskou výrobu, kromě poz. parcel. 99/3, 101, 99/2, 100/2, 98/7 a 100/3 a část z p.p.č. 330 těchto šest parcel a část p.p.č. 330 jsou využívány jako zahrada, jsou částečně osázeny stromy ovocného stromoví, je zde několik plodných vlašských ořešáků. Výměra těchto šesti parcel za domem čp. 23 mají celkem výměru 1115 m<sup>2</sup> jsou včetně části p.p.č. 330 určeny k zástavbě venkovskou obytnou zástavbou dle platného územního plánu obce.

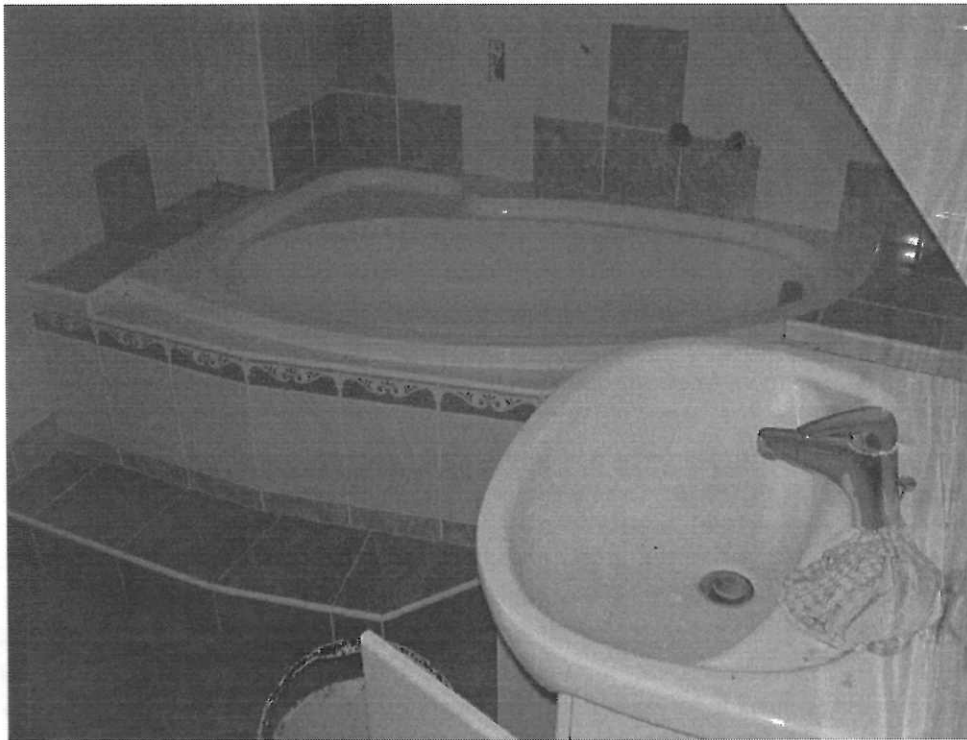
Za těmito pozemky pak jsou navazující pozemky zemědělsky obhospodařované, kromě poz. parc. č. 148, která se nachází v jiné části obce při pravé straně silnice za obcí Pustina ve směru na Řepníky či Libecinu. To že i převážná výměra zemědělských pozemků je v jednom funkčním celku s pozemky náležející a využívané s čp. 23, je i tato skutečnost event. vhodným stimulem pro event. potenciální klienty, kteří se hodlají sami na svých pozemcích je i zemědělsky využívat. Poz. parc. č. 100/1 orná půda o výměře 2106 m<sup>2</sup> je rovinný pozemek obdélníkového tvaru, jež lemuje levou stranu p. p. č. 330 a navazuje na p.p.č. 100/3, druhá parcela č. 99/6 orná půda o výměře 1992 m<sup>2</sup> též zemědělsky obhospodařovaná se nachází po pravé straně p.p. č. 330 a navazuje na p.p.č. 98/7, je to též rovinná parcela obdélníkového tvaru, přístup je po p.p.č. 330 ostatní plocha, ostatní komunikace, která však v současnosti tvoří jeden funkční celek s oběma a i dalšími pozemky. P.p.č. 148 orná půda o výměře 4519 m<sup>2</sup> je umístěna v jiné části obce Pustina, při jejím okraji má tvar zhruba lichoběžníkový, je rovinná a jednou stranou lemuje silnici z Pustiny na Řepníky či Libecinu. Parcela je využívána v nájemním vztahu jako i další zemědělské pozemky za čp. 23, tedy p.p.č. 100/1, 98/6 a převážná část p.p.č. 330.



Pohled na boční dvorní stranu obytné části zemědělské usedlosti čp. 23 Pustina



Pohled na vedlejší objekt průjezdu a vstupu do dvora od zadní strany usedlosti na st. p. č. 48 v k. ú. Pustina



Pohled do koupelny s osazenou rohovou vanou v čp. 23 Pustina



Pohled do bývalé kuchyně s osazenými litinovými kamny v čp. 23 Pustina, vlevo chodba, vpravo pokoj v nedokončené rekonstrukci

Vedlejší objekt výměnku se sklady na st. p. č. 49/5 je využitelný pro provizorní skladování, není připojen na rozvod elektr. proudu ani do něho není zavedena pitná voda či plyn. Tento objekt má zhoršený stavebně technický stav, jsou potrhane nosné zdi, stropy, do objektu lokálně zatéká poškozenou taškovou krytinou. Vlastní výměnek má střechu sedlovou a navazující sklad má střechu plochou narušenou, garáž na st. p. č. 49/6 je přízemní nepodsklepený zděný objekt z cihelného zdiva, který má střechu plochou na stropních žb. panelech s krytinou živičnou lepenkovou. Vrata garáže jsou výklopná plechová, nezateplenou, v boční straně je osazeno kovové okno s poškozenými výplni ze skla. Garáž není zvenčí omítnuta, vnitřní omítky jsou poškozené jako v objektu výměnku, kde je navíc v bývalé bytové části dožitá podlaha. V tomto objektu není proveden funkční rozvod elektrického proudu, není do něho zavedena pitná voda. Původní stáří objektu výměnku nebylo zjištěno dle žádných hodnověrných podkladů, dle stavebního provedení odhaduji, že byl tento objekt vystavěn někdy v roce 1890. Jedná se tedy o starou přestárlou stavbu bez prováděné údržby a oprav, někdy asi v 50. letech minulého století byl k výměnku přistavěn objekt skladu s plochou střechou. Tento objekt je též ve špatném stavu, který se v současnosti nehodí ani na skladování jako provizorní netemperovaný sklad. Vedlejší stavba výměnku s hospodářskou částí nemá žádný kladný vliv na odhad obvyklé ceny nemovitosti, snad vhodnou stavbou a mající kladný vliv na obvyklou cenu nemovitosti je garáž, která sice též potřebuje opravy, ale je možno i v tomto stavu ji provizorně využívat pro garážování jednoho osobního vozidla, event. může sloužit i jako domácí dílna. Nutno též uvést, že v roce 2012, po přivalovém dešti došlo k zaplavení a splachu zeminy z okolních polí do dvora usedlosti čp. 23 a i sousedních domů jiných vlastníků a nános bahna a krup se zastavil pod čp. 23 na p.p.č. 60 a 61 a též na pronajatém pozemku obce Pustina, kterou jeho část pan Lorenc využíval. Původní stáří zemědělské usedlosti čp. 23 odhaduji na 129 - 130 roků. Žádné hodnověrné podklady, prokazující původní stáří se nedochovaly. Zdivo stěn domu je masivní kamenné z opukového kamene, izolace zdiva nebyla provedena a ani dodatečně v letech nedávných při poslední rekonstrukci, proto se ve zdech projevuje vlhkost, mající za následek projevující se mapy převážně na vnitřních stěnách a dále s ohledem na nedostatečné větrání nevyužívaného domu i zápach po nevětrání. V horším stavu než se nachází obytná část je část původní hospodářská, kde je narušena statika části zdiva nad vraty u průjezdu a tyto se proto nevyužívají. Rovněž střecha nad hospodářskou částí je v horším stavu, než je střecha nad částí obytnou. Stav domu v současnosti neumožňuje jeho okamžité využívání pro bydlení. Využití bytové části je možné pouze dílčí po alespoň nutných opravách.

Malá obec Pustina má ve své centrální části vybudovanou požární nádrž, nedaleko se nachází budova dobrovolného hasičského sboru a obecní úřad s veřejnou knihovnou ve víceúčelové budově a přes silnici je pak umístěna udržovaná kaplička. Ač je v obci pouze necelých 70 trvale žijících obyvatel, podařilo se v roce 2000 zřídit v obci plynovod, čímž došlo k jistému zatraktivnění obce, která je vzdálena asi 6 – 7 km od obce s rozšířenou pravomocí Vysokým Mýtem.

Nevýhody domu čp. 23 - je právě současný stavebně technický stav, některé vedlejší prostory jsou též nepoužitelné a vyžadují opravy. Lokální záplava, která se projevila ve větší míře roce 2012, zde není tradiční záležitostí, ale je třeba s tímto i eventuálně počítat. V obci není zdravotnické zařízení, ŽS či mateřská škola, hospoda či prodejna potravin. Dopravní dostupnost s okolím veřejnou autobusovou dopravou je celkem omezená, mnozí zde bydlíci, kteří za prací dojíždějí, využívají vlastní vozidla. Pracovní příležitosti v místě jsou značně omezené, snad pouze v zemědělské firmě možno se zaměstnat, jinak všichni ostatní musí dojíždět, případně pracovat jako OSVČ.

Výhody domu čp. 23 – je umístěn v malé obci, ale poblíž města s rozšířenou pravomocí do 7 km, kde je úplná terciální sféra rozvinuta, lékařské zabezpečení apod. K domu náleží dosti velká výměra pozemků a navíc ještě i pozemky zemědělské dobře přístupné, v obci je proveden rozvod pitné vody, plynu, elektro 230/400 V, není zde však veřejná kanalizační síť. Obec Pustina je celkem vyhledávanou obcí, i když mnohé objekty zde slouží pro rekreační účely, nová bytová výstavba po roce 1990 zde není nijak vysoká. Umístění domu v obci se jeví též jako kladné, s přístupem k domu z přední, či zadní strany. Okolní příroda v rovinném území není zase až tak atraktivní. Právě umístění polností za domem může být pro některé vysokou devízou, pro vlastní využívání, třeba pěstování bylin, zeleniny



či jako malá bio farma, či farma pro pěstování drobného zvířectva či koňů apod. Pozemky za zadní stranou usedlosti jsou dle platného územního plánu obce Pustina určeny k zástavbě obytnými stavbami venkovského typu, tedy je možnost uvažovat i s výstavbou nového objektu pro bytové účely, případně tyto pozemky nabídnout ku stavbě na realitním trhu. K usedlosti též náleží zemědělské pozemky parc. č. 98/6, 100/1, 148 a i uvažována p.p.č. 330 o celkové výměře 8 919 m<sup>2</sup>.

.....

### 3. VLASTNÍ POSUDEK

=====

Ocenění předmětné nemovitosti provedeno dle zák. č. 151/97 Sb. a dle vyhl. č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb. a vyhl. č. 188/2019 Sb., účinné od 1. 8. 2019

Stanovení ceny nemovitosti metodou porovnávací.

-----

#### 3. 1 Stanovení odhadu obvyklé ceny daných nemovitostí

-----

3. 1. 1 Je provedeno převážně metodou porovnávací. Zemědělská usedlost čp. 23 Pustina je umístěna na celkem dobrém místě v centrální části obce Pustina s příjezdem od silnice, která obcí prochází od Vys. Mýta, či Luže směr Libecina, či Řepníky, nebo ze zadní strany po místní zpevněné obecní cestě. Obec Pustina je celkem vyhledávaným místem přechodné ale i pro trvalé bydlení v okolí Vysokého Mýta, které je vzdáleno do 7 km. Obec Pustina je obcí lokálního významu a jedná se o obec zemědělskou. Bezprostřední okolí domu čp. 23 je tvořeno obytnou zástavbou s obdobnými domy. Původně se však asi jednalo o dvě samostatné parcely s domy jiných vlastníků, až asi později došlo k tomu, že výměnek na st. p. č. 49/5 náleží pod dům čp. 23 na st. p. č. 48. Proto se na hranici p.p.č. 413 s obecní cestou nachází další skříň HUP s přivedeným plynem, neboť se asi uvažovalo, že se výměnek osamostatní, tedy že bude prodán s garáží a skladem jinému vlastníku, aby si nový vlastník z původního výměnku zřídil nové bydlení, event. výměnek zboursal a postavil nový dům. Těžko by asi jeden vlastník platil za dvojí připojení na plynovodní rozvod. Proto v současnosti je přiveden plyn pouze z přípojky ze skříně HUP umístěné na stodole čp. 23 a skříně na hranici p.p.č. 413 je bez připojení.

Dům čp. 23 obsahuje bytovou část s bytem 1 + 3 s příslušenstvím, s tím, že jedna obytná místnost je pro zahájenou a nedokončenou rekonstrukci zatím nevyužitelná. Dům je bez podsklepení, sklep se nachází pod částí výměnku, což je jiný objekt vedle čp. 23 se nacházející. Půdorysný tvar zakreslený do katastrální mapy čp. 23 neodpovídá současnosti.

K domu čp. 23 náleží i pozemky, které jsou v přední části ve směru k silnici v části svažitě a dále za domem čp. 23 a obecní cestou se nachází další pozemky s domem využívané, část určených k zástavbě bytovými objekty venkovského typu, které navazují na pozemky zemědělsky využívané v nájemním vztahu.

Danou usedlost čp. 23 s vedlejšími objekty a garáží a přilehlými pozemky jsem sestavil do jedné skupiny a do druhé pak pozemky zemědělsky využívané a do třetí pozemky určené k zástavbě bytových domů venkovského typu. Pro každou tuto skupinu stanovuji odhad obvyklé ceny se srovnáním stavem ku dni prohlídky s tím, že popis jsem doplnil o skutečnosti zjištěné do současnosti. V současnosti je stále realitní boom, ceny všech tří skupin, ne které jsem nemovitě věci rozdělil, všechny stoupají, snad zanedbané zemědělské usedlosti jsou v jistém útlumu.

1. Jedná se o obvyklou cenu dále uvedených nemovitých věcí, tedy obvyklou cenu zemědělské usedlosti čp. 23 Pustina na st. p. č. 48 a s výměnkem a skladem na st. p. č. 49/5 a garáží na st.

p. č. 49/6 a pozemky st. p. č. 48, st. p. č. 49/5, st. p. č. 49/6, p.p.č. 60, 61, 413, součástmi a příslušenstvím odhaduji ku dni prohlídky cenou : =860.000,- Kč

=====

2. Pozemky určené k zástavbě obytnými objekty venkovského typu dle platného územního plánu obce Pustina, jedná se o tyto nemovité věci – tedy p.p.č. 99/3, 99/2 a 98/7 a dále p. p. č. 101,100/2 a 100/3 o celkové výměře 1.115 m<sup>2</sup> a alikvotní výměra z p.p. č. 330, tedy 65 m<sup>2</sup>, celkem tedy 1.180 m<sup>2</sup>, součástmi a příslušenstvím ku dni prohlídky odhaduji částkou ve výši: = 236.000,- Kč. (200,- Kč/m<sup>2</sup>)

=====

V odhadu obvyklé ceny není zahrnuto zástavní právo smluvní, kterým jsou nemovitosti zatíženy.

Slovy : Osmsetpadesáttisíc korun českých

3. 1. 3 Zemědělské pozemky na LV č. 151 vedené v k. ú. Pustina, které jsou v nájemním vztahu využívány místní zemědělskou firmou, tj. poz. parc. č. 98/6 orná půda, poz. parc. č. 100/1 orná půda, poz. parc. č. 100/3 trvalý travní porost, poz. parc. č. 148 orná půda jsou v užívání zemědělské firmy na podkladě nájemního vztahu. Stejným způsobem je využívána i část poz. parc. č. 330 ostatní plocha, ostatní komunikace, což byla původně nezpevněná polní cesta, po úpravách a zcelování původních parcel do celků je daná parcela součástí honu, který je zemědělsky obhospodařován a slouží též pro zemědělskou výrobu, v terénu již není patrné, kudy cesta původně vedla, výměra části p.p.č. 330 činí 237 m<sup>2</sup>. Všechny uvedené pozemky jsou tedy obhospodařované a slouží pro zemědělskou výrobu. Zjištěná cena pozemků stanovena dle § 29 Zemědělský pozemek, odst. 1 a 2. Celková výměra zemědělských pozemků činí : 8.854,- Kč, (129.861 Kč : 8.854 m<sup>2</sup> = 14,67 Kč/m<sup>2</sup>). Jedná se o pozemky celkem dobré bonity, rovinné, zemědělské pozemky v posledních letech nabývají na prodejní ceně dosti rychle a vysoko. Proto cenu oceňovaných parcel stanovuji částkou 24,- Kč/m<sup>2</sup>.

poz. parc. č.	druh	výměra (m <sup>2</sup> )	kod BPEJ	sazba (Kč/m <sup>2</sup> )	celková cena (Kč)
98/6	orná půda	1992			
		849	52511	8,11	6.885,39
		1143	52501	9,42	10.767,06
100/1	orná půda	2106			
		1244	52501	9,42	11.718,48
		862	52511	8,11	6.990,82
148	orná půda	4519	52501	9,42	42.568,98
330 *	ost.plocha.ost.kom.	237	52501	9,42	2.232,54
Zjištěná cena					81.163,27 Kč

\* - pozemek ve skutečnosti využívaný jako orná půda v půdním honu, kód BPEJ převzat z hodnot okolních parcel, tedy parc. č. 98/6 a parc. č. 100/1.

Cena se upravuje o přírážku 60 % dle přílohy č. 23, pol. č. 1.6.2 – území sousedních obcí s počtem 10 – 25 tis. obyvatel a dále se upravuje koef. Kp – 1,00 dle přílohy č. 39

Zjištěná cena celkem : 81.163,27 Kč x 1,60 x 1,00 = 129.861,23 Kč

Zaokrouhleno 129.861,- Kč

=====

Odhad obvyklé ceny zemědělských pozemků shora specifikovaných a vedených na LV č. 151 pro obec a k. ú. Pustina o v celkové výměře 8.854 m<sup>2</sup> činí : 8.854 m<sup>2</sup> x 24,- Kč/m<sup>2</sup> = 212. 496,- Kč, zaokr. =**212.500,- Kč.**

Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí specifikovaných na LV č. 151 pro obec a k. ú. Pustina dle stavu ku dni prohlídky činí celkem : =860.000,- Kč + = 236.000,- Kč + = 212.500,- Kč = = **1.308.500,- Kč**  
=====

Slovy : Jedenmilióntřistaosmtisícpětset korun českých

(V odhadu obvyklé ceny není zahrnuto zástavní právo smluvní, kterým jsou nemovitosti zatíženy.)

3. 2 Souhrnný závěr :


Obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 151 pro obec a k. ú. Pustina dle zjištěného stavu ku dni prohlídky činí celkem : = **1.308.500,- Kč**  
=====

(V celkovém odhadu obvyklé ceny není zahrnuto zástavní právo smluvní, kterým jsou nemovitosti zatíženy.)

Slovy : **Jedenmilióntřistaosmtisícpětset korun českých**

Ve Vysokém Mýtě dne 09. 10. 2019



  
Ing. Jiří Kulhavý  
Mládežnická 410  
Vysoké Mýto

Znalecká doložka


Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 10. 1985, čj. Spr. 2237/85 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Dne 8. 5. 1991 rozšířeno čj. Spr. 899/91 o obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Čj. 418/92 rozšířeno o obor stavebnictví, odvětví stavby dopravní, inženýrské a vodní.

Dne 10. 2. 2000 rozšířeno pod čj. Spr. 420/2000 o obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování podniků.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 4407 znaleckého deníku. Znalečné a náhrady nákladů účtuji dle přiloženého vyúčtování.

Ve Vysokém Mýtě dne 09. 10. 2019

  
Ing. Jiří Kulhavý  
Mládežnická 410  
Vysoké Mýto

