

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4074 180-1/2017

o ceně rodinného domu č.p. 20 včetně všech součástí, příslušenství a pozemků parc.č.st. 3, 4 a parc.č. 264/3, vše v obci a k.ú. Svor, okr. Česká Lípa

Objednavatel znaleckého posudku: Ing. Mgr. Martin Böhm, MBA
insolvenční správce
Pražská 7
261 01 Příbram

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé jako podklad pro insolvenční řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. a dle obecné metodiky pro zjištění ceny obvyklé, podle stavu ke dni 12.9.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Počet stran: 23 včetně titulního listu a 31 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 17.9.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to pozemku parc.č.st. 3 jehož součástí je objekt bez č.p. / č.e., pozemku parc.č.st. 4 jehož součástí je objekt bydlení a dále pozemku parc.č. 264/3, vše v obci a k.ú. Svor, okr. Česká Lípa

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Svor 20
471 51 okr. Česká Lípa
Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Svor
Katastrální území: Svor
Počet obyvatel: 653

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.9.2017 za přítomnosti pana Šnegoňe (tel: 777 778 130).

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Česká Lípa, list vlastnictví č. 439 pro k.ú. Svor, ze dne 4.8.2017
- kopie katastrální mapy
- informace sdělené znalci panem Šnegoňem
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Václav Myšička, č. p. 20, 471 51 Svor, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Petr Šnegoň, č. p. 20, 471 51 Svor, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vlastníci pozemku: Václav Myšička, č. p. 20, 471 51 Svor, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Petr Šnegoň, č. p. 20, 471 51 Svor, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

6. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů. Projektová dokumentace nebyla předložena, výměry zjištěny fyzickým přeměřením při místním šetření.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost č.p. 20 v obci a k.ú. Svor, okr. Česká Lípa. Nemovitost č.p. 20 se skládá z objektu bydlení (charakter rodinného domu - tři bytové jednotky), vedlejší stavby (kolny a stodoly), venkovních úpravy, porostů a pozemků parc.č.st. 3,4 a parc.č. 264/3.

Nemovitost se nachází v blízkosti hlavní komunikace vedoucí z Nového Boru do Liberce, což se projevuje zvýšeným hlukem. Přístupová komunikace k nemovitosti zpevněná, pozemek je

rovinatý, částečně oplocený. Dům je napojen na elektrický proud, obecní vodovod, odpadní vody svedeny do žumpy. Na pozemku několik okrasných keřů či stromů (např. břízy).

8. Stanovení ceny obvyklé (obecné, tržní), resp. použité způsoby ocenění:

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného či obdobného majetku, přitom je třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Nelze proto vyloučit při oceňování nemovitosti (a je to běžná věc) případy, kdy nebudou k dispozici porovnatelné nemovitosti. Např. oceňovaná nemovitost bude naprosto specifická z hlediska velikosti, vybavení, užití, historické hodnoty atd. Nebo se bude jednat o komerční nemovitost nebo nemovitost využívanou k pronájmu, kde hodnota této nemovitosti se odvíjí jen a právě od této skutečnosti. Striktně při aplikaci ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., by nebylo možné cenu obvyklou stanovit.

Pokud však v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti stoprocentní vypovídací schopnost (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní, vybavení a technický stav - zpravidla prodávající spíše svou nemovitost v těchto hlediscích nadhodnocují a příp. vady spíše bagatelizují či přímo zatajují) .

Proto je třeba při porovnání mít větší vzorek porovnatelných nemovitostí.

Znalec v tomto znaleckém posudku použil více oceňovacích metod, neboť ne vždy jsou k dispozici vhodné (naprosto identické) porovnatelné objekty (po porovnávací metodu ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.) a mohlo by tak dojít k nesprávnému stanovení ceny. Ostatní metody se využívají při stanovení tržní hodnoty. Obecně se „cena obvyklá“ a „tržní hodnota“ směřují, mají obdobný význam, vyjadřují stejnou ekonomickou kategorii. (viz. např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové z 30. 12. 2003 sp. zn. 21 Co 578/2003: „„Cena obvyklá je v podstatě cenou obecnou neboli cenou tržní, dosahovanou v daném místě a čase za obdobný předmět prodeje““)

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace, Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Tržní hodnota není v našem právním řádu zakotvena. Znalec odkazuje např. na definici mezinárodní. Definice tržní hodnoty podle komunitárního práva (práva Evropské unie): „Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji“

Zjištění ceny obvyklé je prováděno obvykle variantní způsobem. V úvahu přicházejí čtyři metody

- aplikace cenového předpisu
- nákladový způsob ocenění
- porovnávací metoda - obecná

a) Cenový předpis

V cenovém předpisu je v současné době používána porovnávací metoda, dle které se na základě předem daných kritérií upravuje základní cena za 1m³ obestavěného dané ve vyhlášce. Tato metoda je v daném případě přiměřeně aplikována.

b) Nákladový způsob ocenění

Je využita oceňovací vyhláška, není uvažován vliv tzv. koeficientu prodejnosti K_p , resp. koef. pp, cena pozemku vzata dle skutečnosti

c) Porovnávací hodnota:

Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kancelář, archivu katastrálního úřadu, í příp. z archivu znalce. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí porovnatelné. A hlavně by se nemovitosti použité pro porovnání měly nacházet ve stejné lokalitě.

B. ZNALECKÝ POSUDEK:

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. Stodola
3. Kolna
4. Venkovní úpravy
5. Pozemek

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **721,00 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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 178,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku

	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Vlivy snižující cenu - při místní komunikaci	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,810}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,810}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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 – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - konfliktní či sociálně slabé skupiny obyvatel žijící v okolí	I	-0,15
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,778}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,630}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,630$

1. Rodinný dům

Volně stojící, částečně podsklepený rodinný dům o dvou nadzemních podlažích. Základy bez dostatečné hydroizolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce smíšené (cihla, kámen), stropy klenuté či s rovným podhledem, střecha sedlová., malé polovalby na štítových stranách, střešní krytina tašková pálená, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda břizolitová. Vnitřní omítky vápenné hladké, v koupelnách proveden keramický obklad, dlažba. Schody do patra dřevěné, do sklepa kamenné. Vnitřní dveře náplňové či obyčejné sololitové plné či částečně prosklené, okna dřevěná zdvojená. Vytápění ústřední, kotel na tuhá paliva, radiátory plechové žebrové, rozvody v železných trubkách. Ohřev vody v elektrickém bojleru.

Dispoziční řešení: přízemí: společná vstupní chodba, WC, koupelna, kotelna, uhelna, sklad, bytová jednotka 2 + 1, patro: chodba, bytová jednotka 2 + 1 + příslušenství, bytová jednotka 3 + 1 + příslušenství. V jednom bytě bydlí pan Šnegoň, v druhém bytě jeho matka, ve třetím bytě pak strýc pana Šnegoně (pozn. tento byt nebyl znalci zpřístupněn)

Výpočet obestavěného prostoru: $9,9 * 18,1 * (6,9 + 0,5 * 5,5) + 1,6 * 1,38 * 6,8 + 2,27 * 6,35 * 6,5 + 6,0 * 9,0 * 2,5 = 1973 \text{ m}^3$

Původní stáří domu dle pana Šnegoně je cca 150 let. Dle odborného odhadu byla poslední zásadní modernizace (obklady, okna, topení (vyjma kotle, ten je novější) provedena před cca 40 lety. V současné době probíhá v části domu rekonstrukce elektrorozvodů. V části severní stěny domu opravena fasáda. Jinak lze konstatovat, že údržba domu je spíše zanedbaná, dům je před celkovou modernizací a rekonstrukcí. Výpočet opotřebení proveden přesnější analytickou metodou. Nevýhodou domu je jeho situování v blízkosti hlavní komunikace Nový Bor - Liberec.

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	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
rodinný dům	1973	=	1 973,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
rodinný dům	NP	1 973,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 973,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	P	22,30	100	0,46	10,26
3. Stropy	P	8,40	50	0,46	1,93
3. Stropy	S	8,40	50	1,00	4,20
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	S	2,40	100	1,00	2,40
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	C	0,60	100	0,00	0,00
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					76,76
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7676

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27	4,26	150	200	75,00	3,1950
2. Zdivo	P	22,30	100,00	0,46	10,26	13,37	150	190	78,95	10,5556

3. Stropy	P	8,40	50,00	0,46	1,93	2,51	150	190	78,95	1,9816
3. Stropy	S	8,40	50,00	1,00	4,20	5,47	150	190	78,95	4,3186
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,77	150	190	78,95	5,3449
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,17	100	110	90,91	3,7909
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	1,04	40	50	80,00	0,8320
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	8,08	40	50	80,00	6,4640
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,04			0,00	0,0000
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,00	40	50	80,00	2,4000
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,13	100	130	76,92	2,4076
12. Dveře	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,15	100	120	83,33	1,7916
12. Dveře	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,15	40	50	80,00	1,7200
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,77	40	50	80,00	5,4160
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,87			80,00	2,2960
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,43			80,00	1,1440
16. Vytápění	S	4,40	50,00	1,00	2,20	2,87	40	50	80,00	2,2960
16. Vytápění	S	4,40	50,00	1,00	2,20	2,87	10	30	33,33	0,9566
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	5,34	40	45	88,89	4,7467
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,91	40	50	80,00	3,1280
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,34			60,00	1,4040
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,65	40	60	66,67	2,4335
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,65			70,00	0,4550
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	6,64	40	50	80,00	5,3120
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,52	40	50	80,00	0,4160
Opotřebení:										74,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7676
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 623,30
Plná cena: 1 973,00 m ³ * 2 623,30 Kč/m ³	=	5 175 770,90 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 74,8 % /100)	*	0,252
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 304 294,27 Kč
Koeficient pp	*	0,630
Cena stavby CS	=	821 705,39 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	=	821 705,39 Kč

2. Stodola

Zděný objekt se sedlovou střechou v pravé zadní části pozemku (při pohledu z přístupové komunikace), klempířské prvky nejsou, omítky v části chybí, střešní krytina v části (plechová). V současné době probíhá rekonstrukce stodoly - viz foto v příloze tohoto posudku

Výpočet obestavěného prostoru: $11,5 * 17,0 * (5,0 + 0,5 * 5,0) = 1466 \text{ m}^3$

Stáří stodoly stanoveno na základě odborného odhadu na 100 let, údržba sporadická. V současné době v část stodoly využívána pro opravu vozidel.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
stodola	196,00 m ²	10,00 m	1 960,00
Součet	196,00 m²		1 960,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 960,00 / 196,00 = 10,00 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 196,00 / 1 = 196,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Podlaží	Obestavěný prostor		
stodola	1466	=	1 466,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
stodola	NP	1 466,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 466,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	12,20	100	0,46	5,61
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	50	1,00	1,45
5. Krytiny střech	C	2,90	50	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	50	1,00	1,65
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	50	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	P	4,80	100	0,46	2,21

15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	65,57
Koeficient vybavení K ₄ :	0,6557

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9537
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6557
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 079,39
Plná cena: 1 466,00 m ³ * 1 079,39 Kč/m ³	=	1 582 385,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 130 = 76,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 76,9 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,231
=	365 531,11 Kč
*	0,630
=	230 284,60 Kč

Stodola - zjištěná cena

= **230 284,60 Kč**

3. Kolna

Zděná kolna při západním štítě stodoly, střecha sedlová, střešní krytina tašková, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Omítky provedeny. Obestavěný prostor: 7,86 * 6,12 * (3,0 + 0,5 * 3,5) = 228 m³

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
kolna	228	=	228,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
kolna	NP	228,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		228,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 113,-
Plná cena: 228,00 m³ * 2 113,- Kč/m³	=	481 764,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 130 = 76,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 76,9 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,231
=	111 287,48 Kč
*	0,630
=	70 111,11 Kč
=	70 111,11 Kč

Kolna - zjištěná cena

4. Venkovní úpravy

Mezi venkovní úpravy patří např. inž. přípojky, zpevněné plochy, oplocení atd

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Rodinný dům	821 705,39 Kč
Kolna	70 111,11 Kč
Celkem:	891 816,50 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:

891 816,50

3,50 % z ceny staveb

* 0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena

= **31 213,58 Kč**

5. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,810$

Index polohy pozemku $I_P = 0,778$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Stavba pod povrchem pozemku	III	-0,01
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,810 * 0,990 * 0,778 = \mathbf{0,624}$$

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				
§ 4 odst. 1	178,-	0,624		111,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 3	1 346,00	111,07	149 500,22
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 4	191,00	111,07	21 214,37
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	264/3	1 624,00	111,07	180 377,68
Stavební pozemky - celkem			3 161,00		351 092,27

Pozemek - zjištěná cena = 351 092,27 Kč

Rekapitulace výsledných cen dle cenového předpisu

1. Rodinný dům	821 705,40 Kč
2. Stodola	230 284,60 Kč
3. Kolna	70 111,10 Kč
4. Venkovní úpravy	31 213,60 Kč
5. Pozemek	351 092,30 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 504 407,- Kč

b) Nákladová metoda

Tato metoda spočívá ve stanovení ceny nemovitosti, a to jako součet ceny pozemku (tržní ceny pozemku) a nákladového ocenění objektu při zohlednění příslušného opotřebení. V příloze tohoto posudku jsou tři kupní smlouvy na prodej stavebních pozemků v obci Svor (prodej v roce 2016 a 2017) a jedna aktuální internetová nabídka.

Kupní ceny dle předložených podkladů činí: 48 Kč/m², 100 Kč/m², 209 Kč/m², u internetové nabídky pak 300 Kč/m². V daném případě je u oceňované nemovitosti stanovena vzhledem k velikosti pozemku a jeho umístění cena pozemku ve výši 100Kč/m².

:

1. Rodinný dům

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	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	=	[m ³]
rodinný dům	1973		1 973,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
rodinný dům	NP	1 973,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 973,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	P	22,30	100	0,46	10,26
3. Stropy	P	8,40	50	0,46	1,93
3. Stropy	S	8,40	50	1,00	4,20
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	S	2,40	100	1,00	2,40
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	C	0,60	100	0,00	0,00
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					76,76
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7676

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27	4,26	150	200	75,00	3,1950
2. Zdivo	P	22,30	100,00	0,46	10,26	13,37	150	190	78,95	10,5556
3. Stropy	P	8,40	50,00	0,46	1,93	2,51	150	190	78,95	1,9816
3. Stropy	S	8,40	50,00	1,00	4,20	5,47	150	190	78,95	4,3186
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,77	150	190	78,95	5,3449
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,17	100	110	90,91	3,7909
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	1,04	40	50	80,00	0,8320
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	8,08	40	50	80,00	6,4640
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,04			0,00	0,0000
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,00	40	50	80,00	2,4000
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,13	100	130	76,92	2,4076
12. Dveře	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,15	100	120	83,33	1,7916
12. Dveře	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,15	40	50	80,00	1,7200
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,77	40	50	80,00	5,4160
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,87			80,00	2,2960
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,43			80,00	1,1440
16. Vytápění	S	4,40	50,00	1,00	2,20	2,87	40	50	80,00	2,2960
16. Vytápění	S	4,40	50,00	1,00	2,20	2,87	10	30	33,33	0,9566
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	5,34	40	45	88,89	4,7467
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,91	40	50	80,00	3,1280
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,34			60,00	1,4040
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,65	40	60	66,67	2,4335
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,65			70,00	0,4550
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	6,64	40	50	80,00	5,3120
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,52	40	50	80,00	0,4160
Opotřebení:										74,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7676
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 623,30
Plná cena: 1 973,00 m ³ * 2 623,30 Kč/m ³	=	5 175 770,90 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 74,8 % /100)	*	0,252

Rodinný dům - zjištěná cena = 1 304 294,27 Kč

2. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
stodola	196,00 m ²	10,00 m	1 960,00
Součet	196,00 m²		1 960,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 960,00 / 196,00 = 10,00 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 196,00 / 1 = 196,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží Obestavěný prostor
 stodola 1466 = 1 466,00 m³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
stodola	NP	1 466,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 466,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	12,20	100	0,46	5,61
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	50	1,00	1,45
5. Krytiny střech	C	2,90	50	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	50	1,00	1,65
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	50	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	P	4,80	100	0,46	2,21
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					65,57

Koeficient vybavení K₄: **0,6557**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9537
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6557
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 079,39
Plná cena: 1 466,00 m ³ * 1 079,39 Kč/m ³	=	1 582 385,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 130 = 76,9 %		
Koeficient opotřebení: (1- 76,9 % / 100)	*	0,231
Stodola - zjištěná cena	=	365 531,11 Kč

3. Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
kolna	228	= 228,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
kolna	NP	228,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		228,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10

6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 113,-
Plná cena: 228,00 m ³ * 2 113,- Kč/m ³	=	481 764,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 130 = 76,9 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 76,9 % / 100)	*	0,231

Kolna - zjištěná cena	=	111 287,48 Kč
------------------------------	---	----------------------

4. Venkovní úpravy

Mezi venkovní úpravy patří např. inž. přípojky, zpevněné plochy, oplocení atd

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	1 304 294,27 Kč
Kolna	111 287,48 Kč
Celkem:	1 415 581,75 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:		1 415 581,75
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena	=	49 545,36 Kč
--	---	---------------------

2. Pozemek

Ocenění

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 3	1 346,00	100,00	134 600,-
zastavěná plocha a nádvoří	st. 4	191,00	100,00	19 100,-
trvalý travní porost	264/3	1 624,00	100,00	162 400,-
celkem		3 161,00		316 100,-

Pozemek - zjištěná cena	=	316 100,- Kč
--------------------------------	---	---------------------

Rekapitulace nákladových cen:

Rodinný dům	=	1 304 294,27 Kč
Stodola	=	365 531,11 Kč
Kolna	=	111 287,48 Kč
Venkovní úpravy	=	49 545,36 Kč
Pozemek		316 100,--Kč
Nákladové ceny - celkem	=	<u>2.147.000,-- Kč</u>

c) Porovnávací hodnota:

Podle zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Tato zdánlivě jednoduchá porovnávací metoda má u nemovitostí několik více či méně podstatných úskalí. Za prvé bude zřejmě problém zjistit skutečné ceny prodejní. O těchto cenách se lze dozvědět např. z realitních kanceláří, příp. z internetu nebo přímo z kupních smluv získaných např. z archivu katastrálního úřadu.

Jako porovnávací nemovitosti byly použity jednak současné nabídky realitních kanceláří k prodeji nemovitostí v dané lokalitě a pak i kupní smlouvy na prodej domů v dané lokalitě. Základní údaje o prodejkách (nabídkách) i vlastní výpočet na cenu 1m² užité plochy je proveden níže v tabulce:

	č.p.	cena (Kč)	plocha pozemku (m2)	užitná plocha RD (m2)	koef. tech. stavu	rok prodeje / nabídky	koef. zohledňující rok prodeje	cena za 1m ² užité plochy (Kč/m2)
1	Svor	949.000	750	160	před reko 1,0	2017	0,85	4.245
2	Svor	1.599.000	1.266	237	dobrý 0,9	2017	0,85	4.344
3	Svor	950.000	813	250	před reko 1,0	2017	0,85	2.677
4	199	1.500.000	1.043	180	před reko 1,0	2016	1,1	7.892
5	128	1.200.000	575	150	před reko 1,0	2015	1,2	8.220
6	58	2.200.000	538	240	po reko 0,6	2017	1,0	5.096
7	21	490.000	2.443	100	velmi špatný 1,4	2017	1,0	3.440
8	7	1.990.000	2.172	220	velmi dobrý 0,7	2017	1,0	5.641

Poznámka:

Cena pozemků u porovnávaných nemovitostí stanovenu ve výši 300 Kč/m² (u pozemků o výměře kolem 500 m2), ve výši 200 Kč/m² (u pozemků 750 m² - 1.500 m2), ve výši 100 Kč/m² (u pozemků s výměrou nad 1.500 m2). Výše uvedené rozdělení je logické, neboť výše ceny pozemku se mění s jeho velikostí.

Koeficient zohledňující rok prodeje byl stanoven tak, že u nemovitostí inzerovaných je stanoven ve výši 0,85 (předpokládá se pokles inzerované ceny na cenu tržní o 15 %), u nemovitosti prodané v roce 2015 činí tento koeficient 1,2 (předpoklad růstu cen o 20 % vztaženo k roku 2017), u nemovitostí prodaných v roce 2016 pak činí cenový nárůst 10%.

Průměrná cena: $1/8 * (4.245 + 4.344 + 2.677 + 7.892 + 8.220 + 5.096 + 3.440 + 5.641) = 5.194$
Kč/m²

Cena za 1m² pozemku: 100 Kč/m²

Užitná plocha oceňovaného rodinného domu: 240 m²

Plocha pozemku: 3.161 m²

Celková cena: $3.161 \text{ m}^2 * 100 \text{ Kč/m}^2 + 240 \text{ m}^2 * 5.194 \text{ Kč/m}^2 = \underline{\underline{1.459.000 \text{ Kč}}}$

C. CELKOVÁ REKAPITULACE:

- 1) Hodnota nemovitosti dle cenového předpisu činí: 1.504.000 Kč
- 2) Hodnota nemovitosti nákladovým způsobem činí: 2.147.000 Kč
- 3) Hodnota nemovitosti porovnávací metodou činí: 1.459.000 Kč

Cena obvyklá oceňované nemovitosti ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce a jeho zkušenosti z realitního trhu činí 1.500.000,--Kč (slovy jedenmilionpětsettisíc Kč)

Poznámka: Výše uvedená cena (1.500.000,--Kč) je cena nemovitosti za celek. Hodnota spoluvlastnického podílu id. 1/2 je pak stanovena ve výši 500.000,--Kč (slovy: pětsettisíc Kč)

V této částce (500.000 Kč) je zohledněna skutečnost, že se případný zájemce o koupi spoluvlastnického podílu vystavuje zvýšenému potenciálnímu riziku potíží, a to z důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, nýbrž bude nucen do budoucna vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními vlastníky. Jinými slovy, potenciální kupec nebude oprávněn rozhodovat o osudu předmětné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního uvážení a ani s ní takto nakládat.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se samozřejmě musí následně odrazit i v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnického podílu k prodeji. Nabízený podíl (vyjádřeno v Kč) je obecně nižší než by odpovídal spoluvlastnickému teoretickému "matematickému" podílu

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku (z.č. 151/1997 Sb) - zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Výše uvedené platí o to více, pokud je spoluvlastnický podíl prodáván formou veřejné dražby v rámci exekučního řízení, ale i v rámci insolvenčního řízení Kupující tento problém samozřejmě vnímají mnohem výrazněji, neboť se s budoucími spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko budoucích neshod tu je proto výrazně vyšší.

S ohledem na výše nastíněnou obtížnou obchodovatelnost spolumlastnických podílů při absenci podkladů pro ocenění těchto podílů z realitního trhu je nutno obchodovatelnost těchto podílů víceméně upravit pouze na základě odborného odhadu a zkušenosti znalce..

D. ZÁVĚRENÉ ZHODNOCENÍ:

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity tři na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé, je nutno ji chápat jako cenu variantní (doplňkovou), mnohdy má však dobrou vypovídací schopnost. Druhá metoda je metoda nákladová. V lokalitách s hůře prodejnými nemovitostmi (či u nemovitostí o velkém obestavěném prostoru) vychází tato hodnota nad cenu obvyklou., což je i tento případ. Třetí porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce přibližuje. Tato porovnávací metoda má také při stanovení ceny obvyklé největší váhu.

Další obecné předpoklady a omezující podmínky:

- 1) Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů
- 2) Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z nabídky prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě a z kupních smluv získaných v archivu katastrálního úřadu.. Předpokládá se, že informace z internetových nabídek jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.
- 3) Cena nemovitosti v sobě nezahrnuje další náklady, např. náklady na vystěhování či vyklizení nemovitosti.
- 4) Z výpisu z katastru nemovitosti vyplývá, že u oceňované nemovitosti došlo k omezení vlastnického práva, na nemovitosti vázne zástavní právo exekutorské, soudní, z rozhodnutí správního orgánu. Na nemovitost byla nařízena exekuce. Výsledná cena v tomto znaleckém posudku je stanovena tak, jako by žádné takové omezení neexistovalo, jako by nemovitost byla „právně čistá“.
- 5) Pokud bude oceňovaná nemovitost prodávána v rámci insolvenčního řízení volně na realitním trhu (např. prostřednictvím realitních kanceláří), lze dle zkušenosti znalce předpokládat, že kupní cena může být zpravidla ještě nižší než je cena výše uvedená, a to až o 10%, neboť případní kupující v těchto případech požadují „slevu“ z důvodu pokrytí případných rizik vyplývajících z insolvence.

V Praze 17.9.2017

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1.

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4074 180-1/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji fakturou č. 133/2017.