

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4153 5/2018

o ceně pozemku parc.č.st. 10 jehož součástí je objekt rodinného domu č.p. 5 včetně všech součástí, příslušenství a pozemků parc.č. 23 a parc.č. 328/13, vše v obci Světlá nad Sázavou, části obce Dolní Dlužiny, k.ú. Dolní Dlužiny, okr. Havlíčkův Brod

Objednavatel znaleckého posudku:

MTN - Insolvence s.r.o.
Korunní 2206/127
130 00 Praha 3 Žižkov

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. a dle obecné metodiky pro stanovení ceny obvyklé (tržní), podle stavu ke dni 11.1.2018 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: 15 včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 15.1.2018

8. NÁLEZ

1. Předmět ocenění

Předmětem ocenění je stanovení ceny obvyklé, a to pozemku parc.č.st. 10 jehož součástí je objekt rodinného domu č.p. 5 včetně všech součástí, příslušenství a pozemků parc.č. 23 a parc.č. 328/13, k.ú. Světlá nad Sázavou, části obce Dolní Dlužiny, k.ú. Dolní Dlužiny, okr. Havlíčkův Brod

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Dolní Dlužiny 5
582 91 Světlá nad Sázavou
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Havlíčkův Brod
Okres: Světlá nad Sázavou
Katastrální území: Dolní Dlužiny
Počet obyvatel: 6 637

3. Průběh a zaměření

Průběh se zaměřením byla provedena dne 11.1.2018 za přítomnosti pana Bartoše.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- aktuální informační výpisy z webových stránek katastrálního úřadu
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- informace sdělené panem Gottwaldem a panem Barešem
- aktuální internetové nabídky o prodeji obdobných nemovitostí v dané lokalitě
- kupní smlouvy z archivu katastrálního úřadu o prodeji nemovitostí v dané lokalitě
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Libor Gottwald, Nad Horou 37, 252 07 Štěchovice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Libor Gottwald, Nad Horou 37, 252 07 Štěchovice, vlastnictví: výhradní

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 rodinný dům vesnického typu v obci Světlá nad Sázavou, části obce Dolní Dlužiny, okr. Havlíčkův Brod. Přístupová komunikace zpevněná. Dům je napojen na elektrický proud, obecní vodovod, odpadní vody svedeny do septiku. Pozemek je rovinatý, nepravidelného tvaru, oplocený.

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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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 se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Pokud 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 (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) stoprocentní vypovídací schopnost. Obdobně to platí i pro případy, kdy se při porovnání vychází již z uzavřených kupních smluv (např. získaných z archivu katastrálního úřadu). Kupní částka v kupní smlouvě nemusí být skutečně tou cenou, na které se smluvní strany domluvily (např. z důvodu daňové optimalizace, prodej mezi příbuznými, navýšení kupní ceny z důvodu dosažení na úvěr apod). Navíc, pokud se ocenění provádí zpětně, může být porovnávaná nemovitost již zrekonstruována a znalec tak nezjistí skutečný stav porovnávané nemovitosti ke dni ocenění.

Proto je třeba při porovnání mít větší vzorek porovnatelných nemovitostí.

Obecně se „cena obvyklá“ a „tržní hodnota“ směšují, 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“

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek (pokud jsou k dispozici). Při porovnávání inzertních nabídek je postaveno najisto, že porovnávané nemovitosti byly nabízeny veřejně na realitním trhu se snahou o dosažení maximální ceny. Další výhodou je zpravidla přesný popis inzerované nemovitosti ze strany realitního makléře (nemovitost po rekonstrukci či v původním stavu) včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

Zjištění ceny obvyklé je prováděno obvykle variantní způsobem. V tomto případě jsou použity tři metody

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

a) Cenový předpis

V cenovém předpisu je v současné době používaná porovnávací metoda, dle které na základě předem daných kritérií upravuje základní cena za 1m³ obestavěného dané ve vyhlášce.

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 kanceláří, archivu katastrálního úřadu, příp. z archivu znalce. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost a je pak třeba příslušné ceny eventuálně upravit přepočítávacími koeficienty.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

e) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **692,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. 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
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{562,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Průvodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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 2.3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,051}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,850$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,893$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,876$$

1. Rodinný dům

Volně stojící, zděný, přízemní rodinný dům vesnického typu bez obytného podkroví. Základy bez dostatečné hydroizolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce smíšené zdivo, střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina tašková, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda vápenná hladká. Okna dřevěná zdvojená. Vnitřní omítky vápenné. Krytina podlah dlažba či PVC (bez olištování). Vytápění lokální, kamna na tuhá paliva, v kuchyni elektrický sporák. V domě WC, vyzděný sprchový kout. Ohřev vody v elektrickém bojleru.

Dispoziční řešení: vstupní veranda, chodba, kuchyň, dva pokoje, garáž (původní stodůlka)

Výpočet obestavěného prostoru: $20,17 * 5,1 * (3,5 + 0,5 * 2,2) + 2,56 * 3,64 * 3,0 = 501 \text{ m}^3$

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 435,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: = 123,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	123,00 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

rodinný dům:	=	501,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	501,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	123,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	123,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,630}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,850}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,435,- \text{ Kč/m}^3 * 0,630 = 904,05 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS = OP * ZCU * I_T * I_P = 501,00 \text{ m}^3 * 904,05 \text{ Kč/m}^3 * 1,030 * 0,850 = 396\,539,38 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 396 539,38 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,850}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_p = 1,030 * 1,000 * 0,850 = 0,876$$

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	562,-	0,876		492,31	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 10	248,00	492,31	122 092,88
§ 4 odst. 1	zahradka	23	121,00	492,31	59 569,51
Stavební pozemky - celkem			369,00		181 662,39

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	

II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,246$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	562,-	0,246	1,000	138,25	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	328/13	26,00	138,25	3 594,50
Ostatní stavební pozemek - celkem			26,00		3 594,50
Pozemek - zjištěná cena				=	185 256,89 Kč

Rekapitulace dle cenového předpisu

1. Rodinný dům	396 539,40 Kč
2. Pozemek	185 256,90 Kč

Výsledná cena - celkem: 581 796,30 Kč

b) Nákladový způsob ocenění

Tato metoda spočívá ve stanovení nákladů na výstavbu rodinného domu (po odpočtu odpovídajícího opotřebení) a nákladů na pořízení pozemku (tržní ceny pozemku v dané lokalitě).

V příloze tohoto posudku jsou uvedeny tři aktuální internetové nabídky na prodej stavebních pozemků v dané lokalitě (v okolí cca 5 km). Cena stavebních pozemků se pohybuje v současné době kolem cca 300 Kč/m². Pro účely ocenění, vzhledem k malé výměře oceňovaného pozemku, je jeho hodnota však stanovena ve výši 500 Kč/m².

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ A

Svazlá nosná konstrukce: zděná
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
 Podkroví: nemá podkroví
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	=	[m ³]
městský dům	501		501,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
městský dům	NP	501,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		501,00 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	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	P	7,90	50	0,46	1,82
3. Stropy	S	7,90	50	1,00	3,95
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
čet upravených objemových podílů					70,21
koeficient vybavení K₄:					0,7021

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7021
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 524,32
Plná cena: 501,00 m ³ * 3 524,32 Kč/m ³	=	1 765 684,32 Kč

Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

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

Koeficient opotřebením: $(1 - 76,9 \% / 100)$ * 0,231

Rodinný dům - zjištěná cena = **407 873,08 Kč**

2. Venkovní úpravy

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	407 873,08 Kč
Celkem:	407 873,08 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem: 407 873,08
3,50 % z ceny staveb * 0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena = **14 275,56 Kč**

2. Pozemek

Ocenění

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 10	248,00	500,00	124 000,-
zahrada	23	121,00	500,00	60 500,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	328/13	26,00	500,00	13 000,-
celkem		395,00		197 500,-

Pozemek - cena = **197 500,- Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Rodinný dům	=	407 873,08 Kč
Venkovní úpravy	=	14 275,56 Kč
Pozemek		197 500,-- Kč
Nákladové ceny - celkem	=	619 650,-- Kč

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 či archivu katastrálního úřadu.

Informace čerpané z realitní inzerce jsou důležité, ale je třeba si uvědomit, že ceny inzerované jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Navíc tato cena zpravidla obsahuje i provizi pro realitní kancelář za zprostředkování.

Z archivu katastrálního úřadu znalec získal tři kupní smlouvy na prodej rodinných domů v daném okolí, dále pak v příloze posudku přiloženo 11 aktuálních internetových realitních nabídek.

V následující tabulce je uveden přehled porovnávaných nemovitostí ve vazbě na nemovitost oceňovanou, přičemž výsledkem je pak cena za 1m² užitné plochy porovnávaných nemovitostí (rodinných domů) vztažených k nemovitosti oceňované.

	zdroj	cena (Kč)	pozemek (m ²) / cena za 1m ² pozemku (Kč/m ²)	užitná plocha RD (m ²)	koef. tech. stavu	koef. přepočtu na CÚ 2018	cena za 1 m ² užitné plochy (Kč/m ²)
1	inz	1.750.000	669 / 300	130	0,6	0,85	6.078
2	inz	1.590.000	323 / 500	190	1,4	0,85	8.947
3	inz	1.080.000	397 / 500	103	0,8	0,85	5.820
4	inz	960.000	592 / 300	120	0,8	0,85	4.434
5	inz	820.000	591 / 300	70	0,8	0,85	6.243
6	inz	750.000	625 / 300	152	0,8	0,85	2.516
7	inz	650.000	868 / 300	205	1,4	0,85	2.262
8	inz	550.000	859 / 300	222	1,4	0,85	1.567
9	inz	499.000	290 / 500	100	1,4	0,85	4.213
10	inz	490.000	600 / 300	125	1,4	0,85	2.951
11	inz	429.000	790 / 300	90	0,8	0,85	1.451
12	KS čp. 1	1.700.000	1.748 / 200	130	0,8	1,00	8.310
13	KS č.p. 6	430.000	1.380 / 200	200	1,0	1,00	770
14	KP čp. 11	600.000	528 / 300	70	1,2	1,20	9.084

Poznámka: U porovnávaných nemovitostí, které mají výměru pozemků cca 500 - 1000 m² je cena pozemku stanovena ve výši 300 Kč/m², u pozemku s menší výměrou pak ve výši 500 Kč/m², u pozemků nad 1.000 m² pak cena 200 Kč/m². Je tak stanoveno s ohledem na princip, že s rostoucí výměrou pozemku klesá jeho hodnota za 1m² a naopak, s klesající výměrou jeho cena stoupá.

Koeficient přepočtu na CÚ 2018 zohledňuje skutečnost, že inzerované ceny jsou ceny poptávané, výsledná kupní cena bývá nižší, zpravidla o 15 % (koef. 0,85), u porovnávaných nemovitostí

dle kupních smluv je tento koef. 1,0

Z výše uvedené tabulky vyloučeny porovnávané nemovitosti s nejnižší a nejvyšší cenou (ad 13 a ad 14) a z ostatních vypočten průměr:

Průměrná cena užitné plochy: $1/12 * (6.078 + 8.947 + 5.820 + 4.434 + 6.243 + 2.516 + 2.262 + 1.567 + 4.213 + 2.951 + 1.451 + 8.310) \text{ Kč/m}^2 = 4.566 \text{ Kč/m}^2$

Hodnota 1 m² oceňovaného pozemku: 500 Kč/m²

Plocha oceňovaného pozemku: 395 m²

Užitná plocha oceňovaného rodinného domu: 100 m²

Celková hodnota oceňované nemovitosti: $4.566 \text{ Kč/m}^2 * 100 \text{ m}^2 + 395 \text{ m}^2 * 500 \text{ Kč/m}^2 = 654.100 \text{ Kč}$

C. CELKOVÁ REKAPITULACE:

- | | | |
|----|---|------------|
| 1) | Hodnota nemovitosti dle cenového předpisu činí: | 582.000 Kč |
| 2) | Hodnota nemovitosti nákladovým způsobem činí: | 620.000 Kč |
| 3) | Hodnota nemovitosti porovnávací metodou činí: | 614.000 Kč |

Cena obvyklá oceňované nemovitosti ke dni ocenění je stanovena vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce a jeho zkušenosti z realitního trhu, a to ve vazbě na skutečnost, že nemovitost je pronajmuta za relativně přiměřenou výši nájemného (4.000 Kč/měs bez poplatků) ve výši **700.000,--Kč** (slovy: sedmsettisíc Kč)

D. ZÁVĚREČNÉ 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). Druhá metoda je metoda nákladová, ceně obvyklé se v případě stabilního realitního trhu zpravidla přibližuje. Třetí porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží. 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 z realitní inzercí 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 smluvní a bylo vydáno rozhodnutí o úpadku dle insolvenčního zákona. Výsledná cena v tomto znaleckém posudku je stanovena tak, jako by žádné takové omezení neexistovalo, jako by nemovitost byla „právně čistá“.
- 5) Nemovitost je v současné době pronajata, kopie nájemní smlouvy je v příloze tohoto posudku, výše nájemného činí 4.000 Kč/měsíc. Nájemní smlouva byla sjednána na období od 26.8.2017 - 25.8.2018.

V Praze 15.1.2018

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



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.1.

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. 4153 5/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji fakturou č. 4/2018.