

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4046 152/2017

o ceně rodinného domu č.p. 28 včetně všech součástí, příslušenství a pozemků parc.č.st. 24 a parc.č. 25/4, vše v obci Lom, k.ú. Lom u Blatné, okr. Strakonice

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

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé jako podklad jako podklad v rámci insolvenčního 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 28.7.2017 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 19 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 11.8.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to pozemku parc.č.st. 24 jehož součástí je objekt rodinného domu č.p. 28, včetně všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č. 25/4, vše v obci Lom, k.ú. Lom u Blatné, okr. Strakonice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Lom 28 388 01 okr. Strakonice
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Strakonice
Obec:	Lom
Katastrální území:	Lom u Blatné
Počet obyvatel:	115

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.7.2017 za přítomnosti pana Jílka (tel: 702 310 166).

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- aktuální informační výpisy z webových stránek katastrálního úřadu
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- informace sdělené znalci panem Jílkem
- aktuální informace o prodejích nemovitostí v dané lokalitě získané z realitních serverů
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Petr Jílek, č. p. 28, 388 01 Lom, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Petr Jílek, č. p. 28, 388 01 Lom, 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 č.p. 28 (a související pozemky) v obci Lom, okr. Strakonice. Rodinný dům se nachází na okraji obce, přístupová komunikace zpevněná. Pozemek rovinný, oplocený. Dům je napojen na elektrický proud, voda čerpaná z vlastní studny, odpadní vody svedeny do žumpy na pozemku.

Obec Lom je malá obec bez občanské vybavenosti (žádný obchod, žádná restaurace). Pracovní příležitosti žádné, řešeno dojížděním nejčastěji do Blatné.

Předmětem ocenění jsou dále vedlejší stavby (kolna - bývalé chlévy, stodůlka), pozemek

8. Stanovení ceny obvyklé (obecné, tržní), resp. použité způsobu 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 prodejkch 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 oblibou 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 prodejkch stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mí 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“ 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“

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 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 využívána 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. Kolna
3. Stodola
4. Studna
5. Pozemek
6. Porosty

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 = **880,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{84,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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. 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 katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - v obci není dle vyjádření majitele žádná občanská vybavenost, minimální veřejná doprava, v obci žijí téměř pouze staří občané či nemovitosti využívané k rekreaci,	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,869$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,878$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,878$$

1. Rodinný dům

Volně stojící, plně podsklepený rodinný dům s obytným podkrovím. Základy s dosluhující hydroizolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné, střecha sedlová, zděné sedlové vikýře na jižní a severní straně. Střešní krytina tašková (dvojitě kladené bobrovky), klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová, na schodiště luxfery. Fasáda břizolitová. Vnitřní omítky vápenné hladké. V koupelnách proveden keramický obklad, dlažba. Vytápění ústřední, kotel na tuhá paliva, radiátory plechové, rozvody v železných trubkách. Ohřev vody v elektrickém bojleru. Krytina podlah na chodbě a vstupní verandě dlažba, v kuchyni PVC, v pokojích dřevěné vlasy. Kovové zárubně, vnitřní dveře plné či částečně prosklené.

Dispoziční řešení: 1. PP: garáž, dílna, kotelna, uhelna, sklady, přízemí: veranda, chodba, kuchyně, 2 * pokoj, koupelna s WC, komora, v podkroví (pozn. nebyla znalci umožněna prohlídka, dle vyjádření pana Jílka dtto jako v přízemí)

Výpočet obestavěného prostoru: $10,6 * 9,4 * (6,3 + 0,5 * 3,5) + 2,09 * 6,75 * 3,65 + 2 * (5 * 2,5 * 2,0 * 1/2 + 5 * 2,5 * 0,5 * 4,0) = 929 \text{ m}^3$

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 095,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	100,00 m ²
1. NP:	=	114,00 m ²
podkroví:	=	100,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	100,00 m ²	2,10 m
1. NP:	114,00 m ²	2,90 m
podkroví:	100,00 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

rodinný dům:	=	929,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	<u>929,00 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	114,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	314,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,75	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
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 větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (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 nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
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: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu	I	-0,06
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = 0,750$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,750 = 0,497$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = 1,010$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,869$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,095,- \text{ Kč/m}^3 * 0,497 = 1\,041,21 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 929,00 \text{ m}^3 * 1\,041,21 \text{ Kč/m}^3 * 1,010 * 0,869 = 848\,975,57 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 848\,975,57 \text{ Kč}$$

2. Kolna

Zděný objekt, původní chlívký, strop klenutý, střecha valbová (z části), střešní krytina tašková - dvojité kladené bobrovky, žlaby, svody chybí, omítky provedeny

Obestavěný prostor: $8,6 * 9,9 * (3,6 + 0,5 * 3,5) = 455 \text{ m}^3$

Údržba zanedbaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující 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	455	=	455,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
kolna	NP	455,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		455,00 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	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25

Součet upravených objemových podílů	87,98
Koeficient vybavení K_4 :	0,8798

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8798
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] = **1 859,02**

Plná cena: 455,00 m³ * 1 859,02 Kč/m³ = **845 854,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N

= **169 170,82 Kč**

Koeficient pp

* 0,878

Cena stavby CS

= **148 531,98 Kč**

Kolna - zjištěná cena

= **148 531,98 Kč**

3. Stodola

Zděný objekt se sedlovou střechou, krytina tašková, bez vybavení, zanedbaná údržba.

Obestavěný prostor: 17 * 7,0 * (3,6 + 0,5 * 3,5) = 637 m³

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
stodola	119,00 m ²	7,10 m	844,90
Součet	119,00 m²		844,90

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 844,90 / 119,00 = 7,10 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 119,00 / 1 = 119,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
stodola	637	=	637,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
stodola	NP	637,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		637,00 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	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	C	11,70	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,20	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,30	100	1,00	2,30
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,30	100	1,00	5,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7310

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9755
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,5958
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7310
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]	=	1 860,44
Plná cena: 637,00 m ³ * 1 860,44 Kč/m ³	=	1 185 100,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	237 020,06 Kč
*	0,878
=	208 103,61 Kč
=	208 103,61 Kč

Stodola - zjištěná cena

= 208 103,61 Kč

4. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

+	9 750,- Kč
=	9 750,- Kč
*	0,8000
*	2,3490
=	18 322,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)

*	0,500
=	9 161,10Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	9 480,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	2,3490
	=	17 814,82 Kč
opotřebení čerpadel 50,0 %	*	0,500
	=	8 907,41 Kč

Upravená cena čerpadel	+	8 907,41 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	18 068,51 Kč
Koeficient pp	*	0,878
Cena stavby CS	=	15 864,15 Kč
Studna - zjištěná cena	=	15 864,15 Kč

5. Pozemek

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $vp = 1\,978,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,978,00) / 1\,978,00 = \mathbf{0,901}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,869}$

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. Ztížené 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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,869 = \mathbf{0,878}$$

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	75,68	0,878		66,45	
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,901					
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 24	837,00	66,45	55 618,65
§ 4 odst. 1	zahrada	25/4	1 141,00	66,45	75 819,45
Stavební pozemky - celkem			1 978,00		131 438,10
Pozemek - zjištěná cena				=	131 438,10 Kč

6. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	131 438,10
Celková výměra pozemku	m ²	1 978,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	19 935,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 295,78
Porosty - zjištěná cena	=	1 295,78 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Rodinný dům	848 975,60 Kč
2. Kolna	148 532,- Kč
3. Stodola	208 103,60 Kč
4. Studna	15 864,20 Kč
5. Pozemek	131 438,10 Kč
6. Porosty	1 295,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 354 209,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 354 210,- Kč

b) Nákladový způsob ocenění

V příloze tohoto posudku je pět aktuálních internetových nabídek realitních kanceláří k prodeji pozemků v dané lokalitě, resp. podle vyhledávače do k 5m od obce Lom. Ceny pozemků se pohybují v rozmezí 100 - 350 Kč/m² Kč/m². Vzhledem k velikosti oceňovaného pozemku a jeho lokalitě je jeho cena stanovena ve výši 200 Kč/m².

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1. Rodinný dům

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. PP	100,00 m ²	2,10 m
1. NP	114,00 m ²	2,90 m
podkroví	100,00 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
rodinný dům	929	=	929,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
rodinný dům	NP	929,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		929,00 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	5,40	100	0,46	2,48
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
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	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	P	4,00	100	0,46	1,84
Součet upravených objemových podílů					93,92
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9392

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 130,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9392
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1660
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 882,43
Plná cena: 929,00 m ³ * 3 882,43 Kč/m ³	=	3 606 777,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	*	0,500
Rodinný dům - zjištěná cena	=	1 803 388,74 Kč

2. Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující 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	455	=	455,00 m ³

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

Název

kolna

Obestavěný prostor - celkem:

Typ

NP

Obestavěný prostor

455,00 m³

455,00 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	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25
Součet upravených objemových podílů					87,98
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8798

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8798
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] = **1 859,02**

Plná cena: 455,00 m³ * 1 859,02 Kč/m³ = **845 854,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100) * 0,200

Kolna - zjištěná cena = **169 170,82 Kč**

3. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce

zděná

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
stodola	119,00 m ²	7,10 m	844,90
Součet	119,00 m²		844,90

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $844,90 / 119,00 = 7,10$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $119,00 / 1 = 119,00$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
stodola	637	=	637,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
stodola	NP	637,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		637,00 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	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	C	11,70	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,20	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,30	100	1,00	2,30
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,30	100	1,00	5,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů		73,10
Koeficient vybavení K_4 :		0,7310

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9755
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,5958
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7310
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]	=	1 860,44
Plná cena: 637,00 m ³ * 1 860,44 Kč/m ³	=	1 185 100,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 80 / 100 = 80,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0\% / 100)$	*	0,200
---	---	-------

Stodola - zjištěná cena	=	237 020,06 Kč
--------------------------------	---	----------------------

4. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
-------------	--------

Hloubka studny:	5,00 m
-----------------	--------

Elektrické čerpadlo:	1 ks
----------------------	------

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
--------------------------------------	------

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
--	---	------------

Základní cena celkem	=	9 750,- Kč
-----------------------------	---	-------------------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
--	---	--------

Upravená cena studny	=	18 322,20 Kč
-----------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 50 / 100 = 50,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0\% / 100)$	*	0,500
---	---	-------

	=	9 161,10Kč
--	---	-------------------

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč
---	---	------------

Základní cena čerpadel celkem	=	9 480,- Kč
-------------------------------	---	------------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,8000
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	2,3490	
	=	17 814,82 Kč	
opotřebení čerpadel	*	50,0 %	0,500
	=		8 907,41 Kč
Upravená cena čerpadel			+ 8 907,41 Kč
Studna - zjištěná cena			= 18 068,51 Kč

5. Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	1 803 388,74 Kč
Kolna	169 170,82 Kč
Celkem:	1 972 559,56 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:		1 972 559,56
3,00 % z ceny staveb	*	0,0300

Venkovní úpravy - zjištěná cena = 59 176,79 Kč

2. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	395 600,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 978,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	60 000,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	3 900,00

Porosty - zjištěná cena = 3 900,- Kč

3. Pozemek

Ocenění

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 24	837,00	200,00	167 400,-
zahrada	25/4	1 141,00	200,00	228 200,-
celkem		1 978,00		395 600,-
Pozemek - zjištěná cena			=	395 600,- Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Rodinný dům	=	1 803 388,74 Kč
Kolna	=	169 170,82 Kč
Stodola	=	237 020,06 Kč
Stadna	=	18 068,51 Kč
Venkovní úpravy	=	59 176,79 Kč
Porosty		3 900,--Kč
Pozemek		395.600,--Kč
Nákladové ceny - celkem	=	<u>2 686 324,-- 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 vybrány z realitní inzerce na internetovém serveru „sreality“ nemovitosti, které se nacházejí cca 5 km (dle internetového vyhledávače) od obce Lom.

Přehled porovnávacím nemovitostí je uveden níže v této tabulce:

	obec	cena (Kč)	výměra pozemku (m ²) / cena za 1m ²	užitná plocha (m ²)	koeficient lokality	koeficient technického stavu	cena za 1m ² užitné plochy
1	Lom	550.000	797 / 200	86	1,0	1,0	3.960
2	Sedlice	600.000	207 / 1.000	69	0,8	1,0	4.557
3	Mirotice	780.000	1.455 / 500	414	1,0	1,3	cena pozemku
4	Sedlice	1.155.000	239 / 1.000.	274	0,8	1,0	2.674
5	Hněvkov	1.100.000	2.734 / 200	100	1,0	0,8	4.426
6	Mirotice	1.190.000	847 / 200	137	0,8	1,0	5.960
7	Mirotice	1.363.000	559 / 500	60	0,8	1,0	14.447
8	Jarotice	2.650.000	1.640 / 200	150	1,0	0,8	12.384
9	Čimelice	2.980.000	1.050 / 500	250	0,8	0,6	4.714
10	Čimelice	2.990.000	858 / 500	250	0,8	0,8	6.556

Poznámky.

Cena pozemků ve městech typu Čimelice, Mirotice, Sedlice stanoveny ve výši 500Kč/m². Cena pozemku u porovnávané nemovitosti ad 2) a ad 4) stanovena ve výši 1.000 Kč/m², neboť u těchto porovnávaných nemovitostí je malý pozemek (platí zásada, že s klesající výměrou pozemku roste jeho cena)

Z výše uvedeného přehledu vyloučena porovnávaná nemovitost s nejmenší a největší cenou a dále nemovitost ad 3), kdy cena této nemovitosti odpovídá vlastně ceně pozemku. Z ostatních porovnávaných nemovitostí proveden průměr:

Průměrná cena: $1/7 * (3.960 + 4.557 + 4.426 + 5.960 + 12.384 + 4.714 + 6.556) = 6.080 \text{ Kč/m}^2$

Dále nutno vzít v úvahu, že inzerované ceny nejsou ceny kupní, zpravidla tyto ceny poklesnou v dnešní době v průměru o 10 % (koef. 0,9).

Dále je třeba z výpočtu vyloučit částku odpovídající provizi realitní kanceláře, zpravidla 3 % (koef. 0,97)

Užitná plocha oceňované nemovitosti: 180 m^2

Celková plocha u oceňované nemovitosti: 1.978 m^2

Cena za 1m^2 oceňovaného pozemku: 200 Kč/m^2

Celková cena oceňované nemovitosti: $0,9 * 0,97 * (180 \text{ m}^2 * 6.080 \text{ Kč/m}^2 + 1.978 \text{ m}^2 * 200 \text{ Kč/m}^2)$
= 1.300.000 Kč

C. CELKOVÁ REKAPITULACE:

- | | | |
|----|---|--------------|
| 1) | Hodnota nemovitosti dle cenového předpisu činí: | 1.354.000Kč |
| 2) | Hodnota nemovitosti nákladovým způsobem činí: | 2.686.000 Kč |
| 3) | Hodnota nemovitosti porovnávací metodou činí: | 1.300.000 Kč |

Cena obvyklá oceňované nemovitosti ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, zkušenosti z realitního trhu činí 1.300.000,--Kč (slovy jedenmilióntřístatisíc Kč)

D. ZÁVĚR

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity tři na sobě nezávislé metody. První metoda porovnávací dle cenového předpisu. Cena dle této metody né vždy odpovídá ceně obvyklé, je nutno ji chápat jako cenu variantní (doplňkovou) Druhá metoda je metoda nákladová. Tato cena bývá vyšší u nemovitostí v ne příliš atraktivních lokalitách. 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.

Obecné předpoklady a omezující podmínky:

1) Zpracovatel posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z aktuální nabídky prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě. Předpokládá se, že informace z tohoto zdroje jsou věrohodné

2) Zjištěná cena nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy v legislativě, výši inflace či nezaměstnanosti.

3) Z výpisu z katastru nemovitosti vyplývá omezení vlastnického práva, byl podán exekuční příkaz k prodeji a na nemovitosti vážne zástavní právo smluvní. Cena obvyklá byla v tomto posudku počítána tak, jako by žádná, výše uvedená omezení, k nemovitosti nebyla uplatňována.

4) Dále znalec upozorňuje na jednu skutečnost. Při prodeji v rámci insolvenčního řízení (např. prostřednictvím realitní inzerce) se ceny takových nemovitostí pohybují řádově o 10% níže, než by se takové nemovitosti prodaly, pokud by byly "právně čisté". Kupující v těchto případech zohledňují i případná rizika z takové koupě vyplývající, např. problémy s vystěhováním bytu (domu) po prodeji či jiné komplikace. S ohledem na výše uvedené může být nakonec cenu kupní (v případě prodeje) i o 10 % nižší než cena výše uvedená.

V Praze 11.8.2017

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



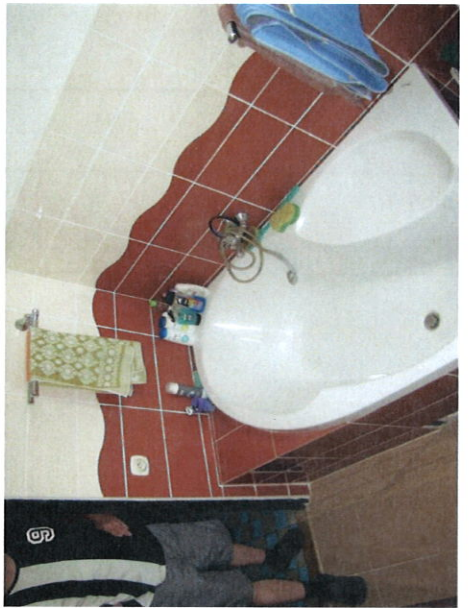
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.9.1.

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. 4046 152/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji fakturou č. 116/2017.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>st. 24</u>
Obec:	<u>Lom [536822]</u>
Katastrální území:	<u>Lom u Blatné [686549]</u>
Číslo LV:	<u>121</u>
Výměra [m ²]:	837
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Stavba je stavba

Stavba s číslem popisným:	<u>Lom [86541]</u> ; č. p. 28; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <u>st. 24</u>
Stavební objekt:	<u>č. p. 28</u>
Adresní místa:	<u>č. p. 28</u>

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jílek Petr, č. p. 28, 38801 Lom

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nesou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jílek Petr

Zanájení exekuce - Jílek Petr

Základní právo smluvní

Jiné zápisy

Nesou evidovány žádné jiné zápisy.

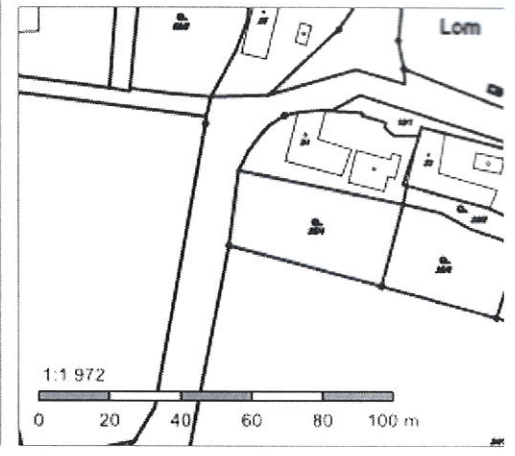
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.07.2017 19:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [25/4](#)
 Obec: [Lom \[536822\]](#)
 Katastrální území: [Lom u Blatné \[686549\]](#)
 Číslo LV: [121](#)
 Výměra [m²]: 1141
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl
 Jílek Petr, č. p. 28, 38801 Lom

Účel ochrany nemovitosti

Účel
 Zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
0911	1141

Mezení vlastnického práva

Typ
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jílek Petr
 Zahájení exekuce - Jílek Petr
 Zastavní právo smluvní

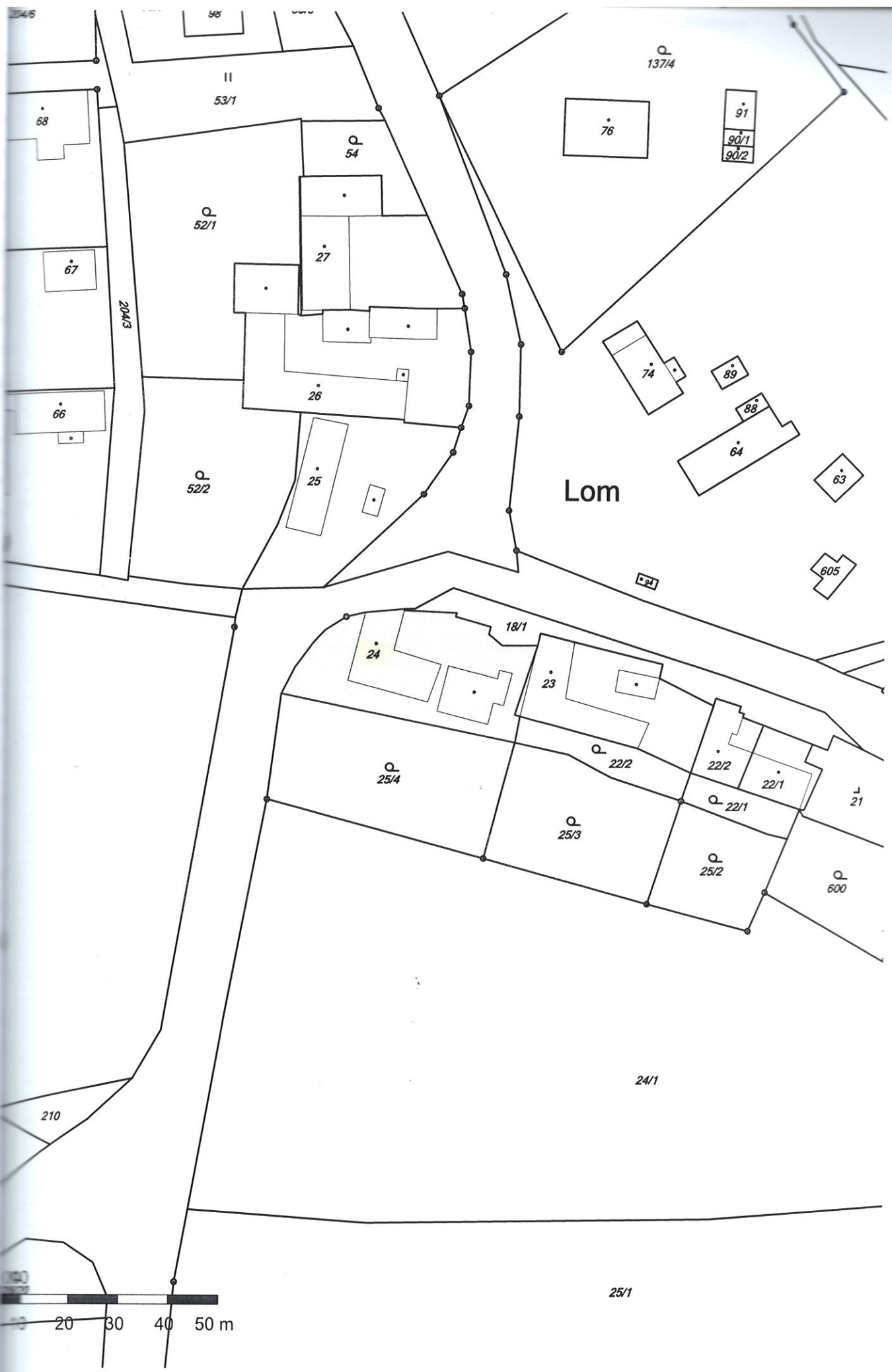
Jiné zápisy

Nepoužívají se evidovány žádné jiné zápisy.

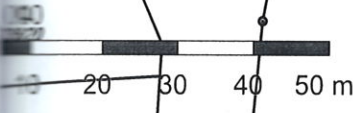
Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.07.2017 19:00:00.



Lom



25/1

24/1

21

600

210

204/3

53/1

54

52/1

27

26

25

52/2

137/4

76

91

90/1

90/2

74

89

88

64

63

605

604

18/1

24

23

25/4

22/2

22/2

22/1

25/3

22/1

25/2

21

1:500

0 20 30 40 50 m

