

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4566 36/2020

o ceně rodinného domu č.p. 322 včetně všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č.st. 426, pozemku parc.č. 754/12 a 754/16, vše v obci a k.ú. Dašice, okr. Pardubice

Objednavatel znaleckého posudku: JUDr. Jiřina Lužová,
insolvenční správce dlužníka Evy Hulové
Dušní 22
110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé jako podklad pro insolvenční řízení vedené s dlužnicí paní Evou Hulovou

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a dle obecné metodiky pro stanovení ceny obvyklé, podle stavu ke dni 28.2.2020 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 23 včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 6.3.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to pozemku parc.č.st. 426 jehož součástí je objekt rodinného domu č.p. 322, včetně všech součástí, příslušenství a pozemků parc.č. 754/12 a 754/16, vše v obci a k.ú. Dašice, ul. Hybešova, okr. Pardubice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Hybešova 322
533 03 Dašice
Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Dašice
Katastrální území: Dašice
Počet obyvatel: 2 303

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.2.2020 za přítomnosti paní Evy Hůlové a paní Heleny Hulové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Pardubice, list vlastnictví č. 117 pro k.ú. Dašice, ze dne 26.8.2020
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- cenové údaje o prodaných nemovitostech v dané lokalitě získané z archivu katastrálního úřadu
- aktuální realitní nabídky na prodej nemovitostí v dané lokalitě
- informace sdělené paní Evou Hulovou a paní Helenou Hulovou
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Eva Hulová, Hybešova 322, 533 03 Dašice, podíl: 1 / 2
Helena Hulová, Hybešova 322, 533 03 Dašice, 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 rodinný dům (pravá polovina dvojdomu při pohledu z ulice Hybešova) v obci a k.ú. Dašice, okr. Pardubice, Přístupová komunikace zpevněná. Pozemek je rovinatý, oplocený. Dům je napojen na elektrický proud, obecní vodovod, kanalizaci, plyn přiveden pouze na hranici pozemku.

Předmětem ocenění jsou dále vedlejší stavby (kolny, přístřešek), venkovní úpravy, pozemek.

8. Základní pojmy a metody 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 oblíby. 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“ 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“

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek. 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.

Ocenění je v tomto konkrétním případě provedeno třemi metodami, přičemž rozhodující pro stanovení ceny obvyklé je metoda porovnávací. První metodu (metoda dle cenového předpisu) je nutno chápat jako metodu spíše doplňkovou, i když určitou vypovídací schopnost mnohdy také má. V daném případě je aplikována přiměřeně. Druhá metoda nákladová vypovídá o skutečných stavebních nákladech na výstavbu stavebních objektů (po zohlednění opotřebení) a tržní hodnotě pozemku. Třetí porovnávací metoda vychází přesně z dikce ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, tedy v tom smyslu, že cena obvyklá se stanovuje porovnáním.

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

Zjištění ceny obvyklé je provedeno variantní způsobem.

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

a) Cenový předpis pro rok 2020

První výpočet je proveden podle cenového předpisu, který je zde přiměřeně aplikován. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající ve hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpise.

Skutečností zde bude, že ne vždy je ve smlouvě uvedena skutečně sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznají jen k ceně podle předpisu, poněvadž daň se platí z té z nich, která je vyšší.

Zkušenosti z poslední doby přesto ukazují, že v řadě případů se již ceny podle cenového předpisu blíží ceně obecné, zcela nedostatečně jsou však v cenovém předpisu zohledněny ceny pozemků, zejména v menších obcích a městech.

b) Nákladový způsob ocenění

Při stanovení nákladové ceny je využita oceňovací vyhláška, není uvažován vliv tzv. koeficientu prodejnosti K_p , (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 či archivu katastrálního úřadu. 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 něj působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost a ceny je třeba modifikovat dle realitního růstu (příp. poklesu). Jako zdroj informací byly vzaty kupní smlouvy o prodeji nemovitostí v dané oblasti, tak i internetové nabídky realitních kanceláří.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. Přístřešek
3. Kolna I
4. Kolna II
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. 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 245,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60

O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$
603,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: 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: 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 ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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 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: 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: Vlivy zvyšující cenu - dobrá dostupnost do Pardubic	III	0,30

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,300}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,392}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,365}$$

1. Rodinný dům

Pravá polovina dvojdomu. Dům je částečně podsklepený, přízemní, v části s obytným podkrovím. Základy bez dostatečné hydroizolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné, krov dřevěný, střecha složená (sedlová, pultová), střešní krytina tašková, klempířské prvky plechové. Okna dřevěná špaletová, v půdním prostoru směrem do ulice okno plastové. Fasáda břizolitová. Vnitřní omítky vápenné hladké. V koupelně keramický obklad, WC bez obklad, pouze dlažba. Vytápění ústřední, kotel na tuhá paliva, radiátory plechové žebrové, rozvody v železných trubkách. Ohřev vody v elektrickém bojleru. Krytina podlah dlažba či PVC. Schody do podkroví betonové s povrchem teraco.

Dispoziční řešení: přízemí: vstupní veranda, WC, chodba, kuchyň, pokoj, komora, spíž, kotelna, podkroví: 2 * pokoj, chodba, půda

Výpočet obestavěného prostoru: $5,6 * 9,1 * (4,1 + 0,5 * 4,0) + 10,5 * 5,6 * 2,5 + 4,6 * 2,3 * 3,2 + 5 * 1,7 = 501 \text{ m}^3$

Dům byl postaven v roce 1924, dle odborného odhadu poslední výraznější modernizace mohla proběhnout před cca 40 lety (fasáda, obklady koupelna, dlažba WC atd). Vybavení domu původní či staré, dům je před celkovou modernizací či rekonstrukcí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1980
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 738,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	5,00 m ²
1. NP:	=	121,00 m ²
podkroví:	=	70,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	5,00 m ²	1,70 m
1. NP:	121,00 m ²	3,00 m
podkroví:	70,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

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

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	121,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	196,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,62		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodskepený nebo podskepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04

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: mírně zvyšující cenu - možnost napojit na plyn	IV	0,02
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 40 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (40 + 15) = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,725 = \mathbf{0,653}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,300}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 1\,738,- \text{ Kč/m}^3 * 0,653 = 1\,134,91 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 501,00 \text{ m}^3 * 1\,134,91 \text{ Kč/m}^3 * 1,050 * 1,300 = 776\,125,23 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 776 125,23 Kč

2. Přístřešek

Jednoduchý přístřešek, ocelová konstrukce, střecha pultová, krytina vlnitý eternit, špatný technický stav, obestavěný prostor: $3,2 * 5,6 * 2,8 = 50 \text{ m}^3$

Stáří stanoveno na základě odborného odhadu na 40 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	přístřešek	50 =
Obestavěný prostor - celkem:		50,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,30	100	0,46	2,90
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,40
Koeficient vybavení K_4 :					0,9240

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9240
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/m³]	=	1 519,06
Plná cena: 50,00 m ³ * 1 519,06 Kč/m ³	=	75 953,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 55 = 72,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 72,7 % / 100)

	*	0,273
Nákladová cena stavby CS_N	=	20 735,17 Kč
Koeficient pp	*	1,365
Cena stavby CS	=	28 303,51 Kč

Přístřešek - zjištěná cena = **28 303,51 Kč**

3. Kolna I

Kolna, bývalé chlívky, zděný objekt, střecha šikmá, omítky opadané, střešní krytina plechová, z části živičná lepenka, velmi špatný technický stav, údržba silně zanedbaná, obestavěný prostor: 10,7 * 2,6 * 3,2 = 89 m³

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

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	kolna 89 =	89,00
Obestavěný prostor - celkem:		89,00 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	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	50	1,00	3,05
7. Úprava povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,74
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8074

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8074
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/m³]

Plná cena: 89,00 m³ * 2 212,28 Kč/m³ = **196 892,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 96 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 96 / 110 = 87,3 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,150

= **29 533,94 Kč**

* 1,365

= **40 313,83 Kč**

Kolna I - zjištěná cena

= **40 313,83 Kč**

4. Kolna II

Zděný objekt se šikmou střechou, využití jako udrna, omítky provedeny, střešní krytina tašková, obestavěný prostor: $2,6 * 2,7 * 3,0 = 21 \text{ m}^3$

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

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

Typ Název

Obestavěný prostor [m³]

NP kolna 21 = 21,00

Obestavěný prostor - celkem: **21,00 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	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	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,77
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8977

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8977
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/m³]	=	2 459,70
Plná cena: 21,00 m ³ * 2 459,70 Kč/m ³	=	51 653,70 Kč

Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 96 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebením: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 96 / 110 = 87,3 %

Maximální opotřebením může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebením: (1- 85 % / 100)

*	0,150
=	7 748,06 Kč
*	1,365
=	10 576,10 Kč
=	10 576,10 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Kolna II - zjištěná cena

5. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,050**

Index polohy pozemku **I_P = 1,300**

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: 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

Index omezujících vlivů $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index I = I_T * I₀ * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,300 = 1,365

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	603,-	1,365		823,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 426	329	823,10	270 799,90
§ 4 odst. 1	zahrada	754/12	153	823,10	125 934,30
§ 4 odst. 1	zahrada	754/16	179	823,10	147 334,90
Stavební pozemky - celkem			661		544 069,10

Pozemek - zjištěná cena celkem = 544 069,10 Kč

Rekapitulace dle cenového předpisu

1. Rodinný dům	776 125,- Kč
2. Přístřešek	28 304,- Kč
3. Kolna I	40 314,- Kč
4. Kolna II	10 576,- Kč
5. Pozemek	544 069,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 399 388,- Kč

b) Ocenění nákladovým způsobem

Nákladový způsob výpočtu proveden za použití cenového předpisu, resp. nákladových cen v tomto předpisu uvedených (bez tzv. koef. prodejnosti, resp. koef. polohy a trhu). Cena pozemku stanovena dle ceny obvyklé (viz. výpočet v další části tohoto posudku) ve výši 1.300 Kč/m².

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Střecha:

§ 13, typ A

zděná

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:
Nemovitá věc je součástí pozemku

s jedním nadzemním podlažím
111

Obestavěný prostor

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

Typ Název
NP rodinný dům 501 =
Obestavěný prostor - celkem:

Obestavěný prostor [m³]
501,00
501,00 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	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
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	70	1,00	1,96
8. Fasádní omítky	C	2,80	30	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
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
Součet upravených objemových podílů					89,73
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8973

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8973
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 048,40
Plná cena: 501,00 m ³ * 5 048,40 Kč/m ³	=	2 529 248,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 96 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 96 / 140 = 68,6 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 68,6 \% / 100)$

* 0,314

Rodinný dům - zjištěná cena

= **794 184,- Kč**

2. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz.

podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Obestavěný prostor

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

Typ Název

NP přístřešek 50 =

Obestavěný prostor - celkem:

Obestavěný prostor [m³]

50,00

50,00 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	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,30	100	0,46	2,90
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9240

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):

[Kč/m³]

= 750,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9240

Polohový koeficient K₅ (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/m³]

= **1 519,06**

Plná cena: 50,00 m³ * 1 519,06 Kč/m³

= **75 953,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 55 = 72,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 72,7 \% / 100)$

* 0,273

Přístřešek - zjištěná cena

= **20 735,17 Kč**

3. Kolna I

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

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

Typ Název

NP kolna

89 =

Obestavěný prostor [m³]

89,00

Obestavěný prostor - celkem:

89,00 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	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	50	1,00	3,05
7. Úprava povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,74
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8074

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):

[Kč/m³]

= 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8074

Polohový koeficient K₅ (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/m³]

= **2 212,28**

Plná cena: 89,00 m³ * 2 212,28 Kč/m³ = **196 892,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 96 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 96 / 110 = 87,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Kolna I - zjištěná cena = **29 533,94 Kč**

4. Kolna II

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Obestavěný prostor

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

Typ Název

NP kolna 21 =

Obestavěný prostor - celkem:

Obestavěný prostor [m³]

21,00

21,00 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	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	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,77
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8977

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):

[Kč/m³]

= 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8977

Polohový koeficient K_s (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/m³]	=	2 459,70
Plná cena: 21,00 m ³ * 2 459,70 Kč/m ³	=	51 653,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 96 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 96 / 110 = 87,3 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Kolna II - zjištěná cena = **7 748,06 Kč**

5. Venkovní úpravy

Mezi venkovní úpravy patří např. inženýrské 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	794 184,00 Kč
Přístřešek	20 735,17 Kč
Kolna I	29 533,94 Kč
Kolna II	7 748,06 Kč
Celkem	852 201,17 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb 852 201,17
3,50 % z ceny staveb * 0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena = **29 827,04 Kč**

6. Pozemek

Ocenění

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 426	329	1 300,00	427 700,-
zahradá	754/12	153	1 300,00	198 900,-
zahradá	754/16	179	1 300,00	232 700,-
Celkem		661		859 300,-

Pozemek - zjištěná cena celkem = **859 300,- Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Rodinný dům	=	794 184,- Kč
Přístřešek	=	20 735,17 Kč
Kolna I	=	29 533,94 Kč
Kolna II	=	7 748,06 Kč
Venkovní úpravy	=	29 827,04 Kč
Pozemek		859 300,--Kč
Nákladové ceny - celkem	=	<u>1.741.328,--Kč</u>

c) Ocenění porovnávací metodou

Stanovení ceny obvyklé pozemků:

V příloze tohoto posudku jsou čtyři aktuální realitní nabídky na prodej pozemků v dané lokalitě. Údaje o cenových nabídkách jsou uvedeny v následující tabulce.

	adresa	inzerovaná cena (Kč)	výměra pozemku (m ²)	cena za 1 m ² pozemku (Kč/m ²)
1	Dašice - Pod Dubem	5.482.890	2.901	1.890
2	Dašice - Zminný	980.000	784	1.250
3	Sezemice	1.285.000	785	1.637
4	Sezemice - Velké Koloděje	1.515.000	1.377	1.100

Nutno zdůraznit, že inzerované ceny nejsou ceny kupní zpravidla bývají v průměru o 10 % nižší

Průměrná cena: $1/4 * 0,8 * (1.890 + 1.250 + 1.637 + 1.100) \text{ Kč/m}^2 = 1.322 \text{ Kč/m}^2$,
po zaokrouhlení **1.300 Kč/m²**

Výpočet ceny za 1 m² obytné plochy:

V příloze tohoto posudku je pět kupních smluv (první stránky s předmětem prodeje a kupní částkou) na prodej nemovitostí v dané lokalitě (obci Dašice) a dále tři realitní nabídky na prodej nemovitostí v dané oblasti (dle vyhledávače www.sreality.cz do vzdálenosti 5 km). Z kupní (inzerované) ceny po odečtu ceny pozemku (výměra pozemku x cena za 1 m² pozemku), při zohlednění technického stavu, a u inzerovaných nemovitostí po redukci ceny o 10 % (koef. 0,9 jako důsledek předpokládaného poklesu inzerovaných cen na cenu kupní) je v posledním sloupci níže uvedené tabulky proveden výpočet ceny za 1 m² obytné plochy porovnávané nemovitosti (vztažené k nemovitosti oceňované). Při ocenění je vysloven předpoklad, že ceny se v dané lokalitě stabilizovaly, tedy že kupní ceny v roce 2019 víceméně odpovídají cenám roku 2020.

	zdroj		kupní (inzertní) cena	výměra pozemku (m ²)	obytná plocha (m ²)	koef. tech. stavu	rok prodeje- nabídky	redukční koef	cena za 1 m ² obytné plochy (Kč/m ²)
1	KS	170	2.050.000	1.069	100	1,3	2020	1,0	8.584
2	KS	223	1.190.000	530	70	1,3	2019	1,0	9.304
3	KS	414	2.685.000	897	80	0,7	2019	1,0	13.290
4	KS	246	3.150.000	501	120	0,5	2019	1,0	10.411
5	KS	214	805.867	133	90	0,9	2019	1,0	6.630
6	INZ	Holice	2.181.500	361	150	0,9	2020	0,9	9.246
7	INZ	Horní Ředice	2.790.000	633	200	0,9	2020	0,9	7.967
8	INZ	Sezemice	2.900.000	478	90	1,0	2020	0,9	22.786

Cena pozemku v dané lokalitě činí 1.300 Kč/m²

Z cenového porovnání vyloučeny nemovitosti s okrajovými cenami, tedy porovnávaná nemovitost ad 5) a ad 8), z ostatních vypočtena průměrná cena:

Průměrná cena: $1/6 * (8.584 + 9.304 + 13.290 + 10.411 + 9.246 + 7.967) \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{9.800 \text{ Kč/m}^2}$

Hodnota oceňované nemovitosti porovnávacím způsobem:

Výměra oceňovaného pozemku: 661 m²

Cena oceňovaného pozemku: 1.300 Kč/m²

Obytná plocha oceňované nemovitosti: 110 m²

Hodnota oceňované nemovitosti: $110 \text{ m}^2 * 9.800 \text{ Kč/m}^2 + 661 \text{ m}^2 * 1.300 \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{1.937.300,-Kč}$

C. CELKOVÁ REKAPITULACE (jako celku):

- 1) Ocenění dle cenového předpisu: 1.399.000,--Kč
- 2) Ocenění nákladovým způsobem: 1.741.000,--Kč
- 3) Ocenění porovnávací metodou: 1.937.000,--Kč

**Cena obvyklá oceňované nemovitosti (jako celku) ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, jeho zkušenosti z realitního trhu, je stanovena ve výši 1.900.000,-Kč
(slovy jedenmilióndevětsettisícKč)**

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), ale mající určitou vypovídací schopnost. Druhá nákladová metoda zohledňuje stavební náklady (po odečtení příslušného opotřebení) a náklady v ceně obvyklé na pozemek. Třetí porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží, tato metoda má největší váhu při stanovení výsledné ceny (ceny obvyklé).

Další obecné předpoklady a omezující podmínky:

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

Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména 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.

Věcné břemeno (podle listiny) zřízení, provozování, opravování a udržování součástí distribuční soustavy, tak jak je uvedeno na LV v části C, neovlivňuje hodnotu oceňované nemovitosti

Ve výpočtu nebyly zohledněna omezení typu zástavní právo smluvní, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji, tak jak jsou uvedeny na listu vlastnictví. Cena obvyklá byla stanovena tak, jako by byla právně čistá.

Znalec neobdržel žádné informace ohledně toho, že by nemovitost byla pronajmuta třetí osobě. V rodinném domku bylí dlužnice paní Eva Hulová, její matka a její babička.

V Praze 6.3.2020

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

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. 4566 36/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtováno fakturou č. 23/2020.