

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4291 143/2018

o ceně (ceně obvyklé) rodinného domu č.p. 82 včetně všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č.st. 93 a parc.č. 113/1, vše v obci a k.ú. Hostín u Vojkovic, okr. Mělník

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 zjištění ceny obvyklé (tržní), podle stavu ke dni 15.9.2018 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: 26 včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 24.9.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to pozemku parc.č.st. 93, jehož součástí je objekt rodinného domu č.p. 82, včetně všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č. 113/1, vše v obci a k.ú. Hostín u Vojkovic, okr. Mělník

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Hostín u Vojkovic 82 277 44 okr. Mělník
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mělník
Obec:	Hostín u Vojkovic
Katastrální území:	Hostín u Vojkovic
Počet obyvatel:	312

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.9.2018 za přítomnosti pana Vitouše (tel: 734 212 082).

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- aktuální informační výpisy z webových stránek katastrálního úřadu
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- kupní smlouvy o prodeji obdobných nemovitostí v dané lokalitě získané z archivu katastrálního úřadu
- objednávka ze dne 14.9.2018 na vypracování posudku (Mgr. Malec, MTN Insolvence s.r.o.)
- aktuální internetové nabídky na prodej nemovitostí v dané lokalitě
- informace z Obecního úřadu Hostín
- územní plán Obce
- informace získané od pana Vitouše
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby:	Jana Seduchová, č. p. 82, 277 44 Hostín u Vojkovic, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2 Jindřich Vitouš, č. p. 82, 277 44 Hostín u Vojkovic, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vlastníci pozemku:	Jana Seduchová, č. p. 82, 277 44 Hostín u Vojkovic, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2 Jindřich Vitouš, č. p. 82, 277 44 Hostín u Vojkovic, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 82 (původní malá hospodářská usedlost) v obci Hostín u Vojkovic, k.ú. Hostín u Vojkovic, okr. Mělník. Nemovitost je situována při místní hlavní komunikaci vedoucí středem obce. Přístup je možný i z jižní strany, a to na pozemek parc.č. 113/1 (dle katastru nemovitosti označená jako orná půda, ve skutečnosti se však jedná o zahradu).

Kromě rodinného domu (objektu sloužící k bydlení) se na pozemku nachází původní malá stodůlka a kolna.

Dům je napojen na elektrický proud, odpadní vody svedeny do veřejné kanalizace. Voda čerpaná z vlastní studny, plyn přiveden na hranici pozemku (přípojka z obecního vodovodu také ukončena na hranici pozemku)

8. Oceňovací metody:

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 prodejkách 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 přikládáná 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 prodejkách 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 také má. V daném případě je aplikována přiměřeně. Druhá metoda nákladová vypovídá o skutečných stavebních nákladech na výstavbu domu (po zohlednění opotřebení) a tržní hodnoty pozemku. Třetí porovnávací metoda vychází přesně z díkce ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, tedy v tom smyslu, že cena obvyklá se stanovuje porovnáním.

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

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 pro rok 2018

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 cena 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, což pak ve svém důsledku vede k nižší ceně nemovitosti, než by odpovídalo ceně obvyklé.

Cena venkovních úprav (např. oplocení, vrátka, zpevněné plochy atd), je zahrnuta do ceny rodinného domu, neboť ocenění je v souladu s cenovým předpisem provedeno porovnávací metodou.

Z tohoto důvodu lze cenu nemovitosti zjištěnou dle současně platného cenového předpisu považovat za přiměřenou a zvolený postup jako jednu z variantních metod.

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 nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost. Jako zdroj informací byly vzaty kupní smlouvy o prodeji nemovitostí v dané oblasti a internetové nabídky realitních kanceláří.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. Stodůlka
3. Dílna
4. Studna
5. Pozemek
6. Porosty

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 236,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **374,00 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: Vlivy zvyšující cenu - možnost oddělit zadní zahradu a samostatně prodat	III	0,30
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 | VI | 1,00 |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,350}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,350}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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: MHD – centrum obce	IV	0,03
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: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,432}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,432}$$

1. Rodinný dům

Volně stojící, částečně podsklepený, přízemní rodinný dům. Základy bez dostatečné hydroizolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce ve spodní části kamenné, následně pak výše zdivo cihlové. Stropy s rovným podhledem, v koupelně a WC strop klenutý (bývalý chlív). Střecha sedlová, střešní krytina plechová, žlab a svod z plastu (kanalizační odpadní roury na straně do dvora), na západní straně žlab chybí. Fasáda vápenná hladká na přístavbě (veranda, kuchyň), na štítové straně směrem do ulice fasáda vápenná původní, na dalších částech domu pak fasáda chybí či je opadaná.

Okna ve štítu plastová, na vnější straně fólie imitace dřeva.

Krytina podlah dlažba (veranda, kuchyň, obývací pokoj, koupelna), v pokoji koberec. Vytápění etážové, kotel na tuhá paliva (v současné době mimo provoz), topení elektrickými přímotopy. Ohřev vody v elektrickém bojleru. Stěny vápenné hladké štukové, v koupelně a WC proveden keramický obklad. Dveřní zárubně kovové.

Dispoziční řešení: vstupní veranda, kuchyň, 2 * pokoj, koupelna s WC

Výpočet obestavěného prostoru: $6,05 * 12,9 * (4,3 + 0,5 * 2,5) + 3,72 * 9,6 * 3,3 + 5 * 3 * 2 = 581 \text{ m}^3$

Stáří domu nebylo přesně zjištěno, dle odborného odhadu se lze domnívat, že dům je starý 90 let. Před cca 5 lety provedena výměna střešní krytiny, před cca 10 lety výměna oken ve štítu domu, před cca 20 lety pak rekonstrukce koupelny, dlažba v kuchyni a obývacím pokoji.

Dům je v uspokojivém technickém stavu, nicméně je třeba provést odizolování zdiva rodinného domu. Obvodové zdi domu vlhké, opadávající omítky, při nevětrání zatuchlost.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 931,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	15,00 m ²
1. NP:	=	114,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	15,00 m ²	2,00 m
1. NP:	114,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

rodinný dům:	=	581,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	<u>581,00 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	114,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	129,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,13	

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: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,474}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,350**

Index polohy pozemku **I_P = 1,061**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,931,- \text{ Kč/m}^3 * 0,474 = 915,29 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 581,00 \text{ m}^3 * 915,29 \text{ Kč/m}^3 * 1,350 * 1,061 = 761\,700,08 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 761 700,08 Kč

2. Stodůlka

Zděný objekt navazující na obytnou část, střecha sedlová, střešní krytina plechová, stěny bez omítek.

$$\text{Obestavěný prostor: } 4,7 * 6,0 * (4,3 + 0,5 * 2,5) = 157 \text{ m}^3$$

Uspokojivý technický stav.

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]
stodůlka	157	=	157,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
stodůlka	NP	157,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		157,00 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	C	19,30	100	0,00	0,00
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	50	1,00	0,95
6. Klempířské práce	C	1,90	50	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
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	C	6,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					64,25
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6425

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6425
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 376,24
Plná cena: 157,00 m ³ * 1 376,24 Kč/m ³	=	216 069,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 130 = 69,2 %

Koeficient opotřebení: (1 - 69,2 % / 100)

* 0,308

Nákladová cena stavby CS_N

= **66 549,46 Kč**

Koeficient pp

* 1,432

Cena stavby CS

= **95 298,83 Kč**

Stodůlka - zjištěná cena

= **95 298,83 Kč**

3. Dílna

Zděný objekt se sedlovou střechou navazující na stodůlku, obestavěný prostor: 5,73 * 4,36 * (4,5 + 0,5 * 2,5) = 144 m³

Zhoršený technický stav

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
dílna	144	=	144,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
dílna	NP	144,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		144,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	50	1,00	0,85
6. Klempířské práce	C	1,70	50	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
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	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					91,43
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9143

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9143
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 958,43
Plná cena: 144,00 m ³ * 1 958,43 Kč/m ³	=	282 013,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 120 = 75,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	* 0,250
Nákladová cena stavby CS_N	= 70 503,48 Kč
Koeficient pp	* 1,432
Cena stavby CS	= 100 960,98 Kč
Dílna - zjištěná cena	= 100 960,98 Kč

4. Studna

Hloubka studny nezjištěna, stanovena na základě odborného odhadu na 5m, studna umístěna pod verandou, dle majitele pana Vitouše je v současné době nepřístupná, v případě opravy čerpadla nutnost vybourat podlahu v kuchyni.

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):

* 2,3820

Upravená cena studny

= 18 579,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 90 / 130 = 69,2 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 69,2 \% / 100)$

* 0,308

= 5 722,52 Kč

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):

* 2,3820

= 18 065,09 Kč

opotřebení čerpadel 69,2 %

* 0,308

= 5 564,05 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 5 564,05 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 11 286,57 Kč

Koeficient pp

* 1,432

Cena stavby CS

= 16 162,37 Kč

Studna - zjištěná cena

= 16 162,37 Kč

5. Pozemek

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,166,00\text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,166,00) / 1\,166,00 = \mathbf{0,972}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,350$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,350 * 1,000 * 1,061 = 1,432$$

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		374,-	1,432		535,57
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 93	472	535,57	
	Redukční koeficient R = 0,972			520,57	245 709,04
§ 4 odst. 1	orná půda	113/1	694	535,57	
	Redukční koeficient R = 0,972			520,57	361 275,58
Stavební pozemky - celkem			1 166	606 984,62	
Pozemek - zjištěná cena				=	606 984,62 Kč

6. Porosty

Na pozemku ořešák, bluma, švestka, broskev, jabloň, několik smrků, třešň a višen

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

Celková cena pozemku:	Kč	606 984,62
Celková výměra pozemku	m ²	1 166,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	26 028,50
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 691,85
Porosty - zjištěná cena	=	1 691,85 Kč

Rekapitulace výsledných cen dle cenového předpisu

1. Rodinný dům	761 700,10 Kč
2. Stodůlka	95 298,80 Kč
3. Dílna	100 961,- Kč
4. Studna	16 162,40 Kč
5. Pozemek	606 984,60 Kč
6. Porosty	1 691,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 582 800,- Kč**

b) Nákladový způsob ocenění

V příloze tohoto posudku jsou dvě aktuální kupní smlouvy na prodej pozemků v sousední obci, a to za cenu 1.500 Kč/m². Jedná se o novou „satelitní“ výstavbu, kterou nelze plnohodnotně srovnávat s oceňovanou nemovitostí, resp. s lokalitou, kde se oceňovaná nemovitost nachází. Cena obvyklá oceňovaných pozemků je proto stanovena ve výši 1.000 Kč/m² u pozemku parc.č. st. 93 a ve výši 1.200 Kč/m² u pozemku parc.č. 113/1, tedy u zahrady, kterou lze případně i oddělit a prodat samostatně.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	Zděná

Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkrovní:	nemá podkrovní
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]
rodinný dům	581	=	581,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
rodinný dům	NP	581,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		581,00 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	S	7,90	80	1,00	6,32
3. Stropy	P	7,90	20	0,46	0,73
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	50	1,00	0,45
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	50	0,00	0,00
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	S	2,30	100	1,00	2,30
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	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					76,82
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7682

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7682
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 084,89
Plná cena: 581,00 m ³ * 3 084,89 Kč/m ³	=	1 792 321,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	* 0,333

Rodinný dům - zjištěná cena	=	596 842,92 Kč
------------------------------------	---	----------------------

2. Stodůlka

Zděný objekt navazující na obytnou část, střecha sedlová, střešní krytina plechová, stěny bez omítek.

Obestavěný prostor: 4,7 * 6,0 * (4,3 + 0,5 * 2,5) = 157 m³

Uspokojivý technický stav.

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]
stodůlka	157	=	157,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
stodůlka	NP	157,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		157,00 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	C	19,30	100	0,00	0,00

4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	50	1,00	0,95
6. Klempířské práce	C	1,90	50	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
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	C	6,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					64,25
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6425

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6425
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 376,24
Plná cena: 157,00 m ³ * 1 376,24 Kč/m ³	=	216 069,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 130 = 69,2 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 69,2 % / 100)	* 0,308

Stodůlka - zjištěná cena	=	66 549,46 Kč
---------------------------------	---	---------------------

3. Dílna

Zděný objekt se sedlovou střechou navazující na stodůlku, obestavěný prostor: 5,73 * 4,36 * (4,5 + 0,5 * 2,5) = 144 m³
Zhoršený technický stav

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
dílňa	144	=	144,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
dílňa	NP	144,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		144,00 m ³

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	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	50	1,00	0,85
6. Klempířské práce	C	1,70	50	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
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	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					91,43
Koeficient vybavení K_4 :					0,9143

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9143
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]

		=	1 958,43
Plná cena:	144,00 m ³ * 1 958,43 Kč/m ³	=	282 013,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 120 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	*	0,250

Dílna - zjištěná cena	=	70 503,48 Kč
------------------------------	---	---------------------

4. Studna

Hloubka studny nezjištěna, stanovena na základě odborného odhadu na 5m, studna umístěna pod verandou, dle majitele pana Vitouše je v současné době nepřístupná, v případě opravy čerpadla nutnost vybourat podlahu v kuchyni.

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_s (příl. č. 20 - dle významu obce): *

0,8000

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

2,3820

Upravená cena studny = **18 579,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 90 / 130 = 69,2 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 69,2 \% / 100)$ *

0,308

= **5 722,52Kč**

Ocenění čerpadel

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

Základní cena čerpadel celkem = 9 480,- Kč

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20): *

0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41): *

2,3820

= 18 065,09 Kč

opotřebení čerpadel 69,2 % *

0,308

= 5 564,05 Kč

Upravená cena čerpadel + **5 564,05 Kč**

Studna - zjištěná cena = **11 286,57 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

Rodinný dům

Stodůlka

Dílňa

Celkem

Cena stavby

596 842,92 Kč

66 549,46 Kč

70 503,48 Kč

733 895,86 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem: 733 895,86

3,00 % z ceny staveb *

0,0300

Venkovní úpravy - zjištěná cena = **22 016,88 Kč**

6. Porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	1 304 800,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 166,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	55 951,97
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	3 636,88
Porosty - zjištěná cena	=	3 636,88 Kč

7. Pozemek

Ocenění

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 93	472	1 000,00	472 000,-
zahrada	113/1	694	1 200,00	832 800,-
celkem			1 166	1 304 800,-
Pozemek - zjištěná cena			=	1 304 800,- Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Rodinný dům	=	596 842,92 Kč
Stodůlka	=	66 549,46 Kč
Dílna	=	70 503,48 Kč
Studna	=	11 286,57 Kč
Venkovní úpravy	=	22 016,88 Kč
Porosty		3.636,88 Kč
Pozemek		1.304.800,-Kč
Nákladové ceny - celkem	=	<u>2.075.635,-- Kč</u>

c) Porovnávací hodnota:

Jako zdroj informací pro porovnávací metody byly použity kupní smlouvy o prodeji nemovitostí v dané oblasti (Chlumín, Vojkovice) a dále aktuální realitní nabídky (v obci Hostín, Vojkovice).

V následující tabulce je proveden výpočet ceny za 1m² užitné plochy porovnávaných nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované.

	adresa	cena (Kč)	pozemek (m ²)	koef. zohledňující rok prodeje či nabídky	užitná plocha RD (m ²)	zdroj	koef. tech. stavu	cena za 1m ² užitné plochy (Kč/m ²)
1	Chlumín č.p.23	1.152.000	447	2017 /1,05	60	KS	1,0	12.338
2	Chlumín č.p. 62							xxx
3	Chlumín č.p. 96	900.000	406	2017 / 1,05	60	KS	1,5	12.968
4	Chlumín č.p. 115							xxx
5	Vojkovice č.p. 14							xxx
6	Vojkovice č.p. 46							xxx
7	Vojkovice č.p. 47	1.490.000	405	2018 / 1,0	60	KS	1,0	18.083
8	Vojkovice č.p. 56	3.000.000	1.026	2018 / 1,0	80	KS	1,1	27.143
9	Hostín	2.390.000	358 / 1.500	2018 / 0,9	134	INZ	1,3	16.179
10	Vojkovice	4.700.000	1.704	2018 / 0,9	90	INZ	1,3	38.948
11	Hostín	2.190.000	702	2018 / 0,9	100	INZ	1,0	13.392
12	Hostín	2.550.000	169 / 3.000	2018 / 1,0 (rezervace)	137	INZ	1,0	14.912

Poznámky:

Z výše uvedeného souboru byly vyloučeny porovnávané nemovitosti ad 2) (Chlumín č.p. 62), předmětem prodeje byl spoluvlastnický podíl, kupní částka neodpovídá ceně obvyklé. Dále byla vyloučena porovnávaná nemovitost ad 4) (Chlumín č.p. 15), předmětem prodeje byl také spoluvlastnický podíl, kupní cena neodpovídá ceně obvyklé. Obdobně z porovnání vyloučena nemovitost ad 5) (Vojkovice č.p. 15), opět velice nízká kupní cena a dále při porovnání není počítáno s nemovitostí ad 6) (Vojkovice č.p. 46), pravděpodobně prodej mezi příbuznými, cena v kupní smlouvě neodpovídá ceně obvyklé.

Z přehledu dále byla vyloučena porovnávaná nemovitost ad 10) z důvodu, že inzerovaná cena se jeví jako nereálná, výsledná upravená cena se vymyká ostatním cenám v tabulce výše uvedené

Kupní ceny dle kupních smluv z roku 2017 byly upraveny na cenovou úroveň roku 2018, a to s vyslovením předpokladu, že ceny v tomto období vzrostly o 5 %.. Statistické údaje o růstu cen z roku 2017 na rok 2018 dosud (samozřejmě) nebyly ČSÚ publikovány.

U inzerovaných cen naopak došlo k ponížení inzerovaných cen o 10 % (koef. 0,9) z důvodu předpokladu poklesu těchto inzerovaných cen na kupní cenu, a to právě v průměru o 10 %. Vyjimku tvoří pouze porovnávaná nemovitost ad 12), která dle inzerce je již zarezervována, lze proto vyslovit předpoklad, že inzerovaná kupní cena je již tou cenou kupní

U nemovitosti ad 12) je dále cena pozemku, vzhledem k jeho malé výměře stanovena ve výši 3.000 Kč/m²

U ostatních porovnávaných pozemků je stanovena cena pozemku ve výši 1.000 Kč/m², vyjma porovnávané nemovitosti ad 9), kde je jeho cena vzhledem k menší výměře stanovena ve výši 1.500 Kč/m²

Z ostatních porovnávaných nemovitostí je vypočtena průměrná cena za 1m² užité plochy vztahující se k oceňované nemovitosti:

Průměrná cena: $1/7 * (12.338 + 12.968 + 18.083 + 27.143 + 16.179 + 13.392 + 14.912) \text{ Kč/m}^2 = 16.431 \text{ Kč/m}^2$

Užitná plocha oceňované nemovitosti: 90 m²

Výměra oceňovaných pozemků: 472 m² + 694 m²

Cena oceňovaného pozemku parc.č. st. 93: 1.000 Kč/m² (u pozemku zastavěná plocha / nádvoří), tedy u pozemku zastavěného původním rodinným domem

Cena oceňovaného pozemku parc.č. 113/1: 1.200 Kč/m² (jedná o pozemek, který je možno eventuálně oddělit a prodat jako samostatnou stavební parcelu, má proto větší hodnotu)

Výsledná hodnota oceňované nemovitosti:

$16.431 \text{ Kč/m}^2 * 90 \text{ m}^2 + 472 \text{ m}^2 * 1.000 \text{ Kč/m}^2 + 694 \text{ m}^2 * 1.200 \text{ Kč/m}^2 = \underline{\underline{2.783.590 \text{ Kč}}}$

C. CELKOVÁ REKAPITULACE (cena nemovitosti jako celku):

- | | | |
|----|---|-------------|
| 1) | Hodnota nemovitosti dle cenového předpisu činí: | 1.583.000Kč |
| 2) | Hodnota nemovitosti nákladovým způsobem činí: | 2.076.000Kč |
| 3) | Hodnota nemovitosti porovnávací metodou činí | 2.784.000Kč |

Cena obvyklá oceňované nemovitosti ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, jeho zkušenosti z realitního trhu, je stanovena ve výši 2.700.000,--Kč (slovy dvamiliónysedmsettisíc Kč)

D. VÝPOČET SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU:

Hodnota spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na oceňované nemovitosti je stanovena ve výši 1.000.000,--Kč (slovy: jedenmilión Kč)

Odůvodnění:

Znaleckým úkolem však není ocenění nemovitosti jako celku, ale pouze spoluvlastnického podílu (tržního podílu) ve výši id. 1/2.

Pokud je předmětem ocenění (prodeje či dražby) pouze spoluvlastnický podíl, pak lze vyslovit předpoklad, že se případný zájemce o koupi spoluvlastnického podílu vystavuje zvýšenému potenciálnímu riziku potíží, a to z důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane

výlučným vlastníkem nemovitosti, nýbrž bude nucen do budoucna vždy nějakým způsobem kooperovat s druhým spoluvlastníkem.

Jinými slovy, potenciální kupec nebude oprávněn rozhodovat o osudu předmětné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního uvážení a ani s ní takto nakládat. Oceňovanou nemovitost totiž není možné reálně rozdělit na dvě stejné části dle výše spoluvlastnických podílů

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovitosti musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna **jeho nižší obchodovatelnost** v porovnání s prodejem nemovitostí jako celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných věcí (v daném případě nemovitostí) nabízených k prodeji (případně již zrealizovaných obchodů), v naprosté většině prodejů jako celek. Trh spoluvlastnických podílů de facto neexistuje, resp. veřejně se prakticky neobchoduje, a pokud ano, jsou tržní ceny spoluvlastnických podílů "pokřiveny", právě s ohledem na obtížnou obchodovatelnost. A to přesto, že spoluvlastnictví k nemovitosti je běžný jev.

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

Na druhou stranu je nutno v daném případě výrazně přihlídnout ke skutečnosti (specifičnosti dané nemovitosti), kde se oceňovaná nemovitost nachází. Jedná se o nemovitost s dobrou dostupností do větších měst (Kralupy nad Vltavou, Neratovice, Mělník, ale i Prahy), což zvyšuje hodnotu této nemovitosti.

Dále je třeba vzít v úvahu, zda je oceňovaná nemovitost reálně dělitelná, i když třeba ne přímo ve výši spoluvlastnických podílů. V daném případě tomu je možné eventuálně oddělit (a následně prodat) zadní části pozemku - zahradu - parc.č. 113/1. Na tuto zahradu je samostatný přístup a lze ji napojit na inženýrské sítě. Dle územního plánu obce je tento pozemek (zahrada) určen k zástavbě.

Snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku (z.č. 151/1997 Sb). S ohledem na výše nastíněnou obtížnou obchodovatelnost spoluvlastnických podílů při absenci konkrétních podkladů pro ocenění těchto podílů z realitního trhu je nutno obchodovatelnost těchto podílů víceméně upravit pouze na základě odborného odhadu znalce.

Matematický podíl ve výši id. 1/2 z částky 2.700.000 Kč činí 1.350.000 Kč, tržní podíl dle zkušenosti znalce však činí obvykle 70% - 50% z tohoto matematického podílu. V daném případě (poznámka: jak uvedeno výše, teoretická možnost oddělit a prodat zahradu parc.č. 113/1) je možno uvažovat o menším ponížení ceny, tedy tržní podíl je stanoven z podílu matematického ve výši 75 %.

Číselně vyjádřeno, tržní podíl id. 1/2 oceňované nemovitosti se bude pohybovat ve výši $0,75 * 1.350.000 \text{ Kč} = 1.012.500 \text{ Kč}$, po zaokrouhlení ve výši 1.000.000 Kč

E. 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) stanovící cenu při dolní hranici. Druhá metoda nákladová zohledňuje stavební náklady po odečtení opotřebení a skutečnou cenu pozemků. U starších nemovitostí (s větším opotřebením) vychází tato hodnota také pod cenou obvyklou. Třetí porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží.

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 inzerce 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) Z výpisu z katastru nemovitosti vyplývá, že u oceňované nemovitosti došlo k omezení vlastnického práva. Na LV jsou zápisy o exekučním příkazu k prodeji, nařízení exekuce, na nemovitosti vázne zástavní právo smluvní. Výsledná cena v tomto znaleckém posudku je stanovena tak, jako by žádné takové omezení neexistovalo, jako by nemovitost byla „právně čistá“.
- 4) Znalec neobdržel žádné informace ohledně toho, že by nemovitost byla pronajmuta třetí osobě, dle vyjádření vlastníků nemovitosti, tito nemovitosti obývají a užívají.

V Praze 24.9.2018

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10.

F. 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. 4291 143/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji fakturou č. 96/2018.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4292 144/2018

o ceně pozemku parc.č. 1162 díl 2 a parc.č. 1164 díl 2 v k.ú. Souvrat', obec Mostek, okr. Trutnov

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 vedené s panem Jindřichem Vitoušem

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 zjištění ceny obvyklé (tržní), podle stavu ke dni 24.9.2018 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: 7 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 25.9.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé ve výši id. 1/8 na pozemcích parc.č. 1162 díl 2 a parc.č. 1164 díl 2 v k.ú. Souvrať, obec Mostek, okr. Trutnov

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 1164 díl 2 a parc.č. 1162 díl 2
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Souvrať
	Můstek
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Trutnov
Obec:	Mostek
Katastrální území:	Souvrať
Počet obyvatel:	1 233

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 24.9.2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- aktuální informační výpisy z webových stránek katastrálního úřadu
- kopie katastrální mapy se zákresem předmětných pozemků, které jsou stále vedeny ve zjednodušené evidenci
- objednávka posudku ze dne 14.9.2018 (Mgr. Malec, MTN Insolvence s.r.o.)
- kupní smlouvy na prodej pozemků v dané lokalitě získané z archivu katastrálního úřadu
- aktuální internetové nabídky realitních kanceláří o prodeji pozemků v dané lokalitě
- informace získané na Obecním úřadu Mostek
- územní plán dané lokality
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci pozemku: Radka Avmedoski, Alšova 1227, 277 11 Neratovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8
Ivana Fleischmannová, Kojetická 1023, 277 11 Neratovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8
Wanda Kalendová, č. p. 87, 544 75 Mostek, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Jindřich Vitouš, č. p. 82, 277 44 Hostín u Vojkovic, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8
Dana Vitoušová, Živonín 33, 277 33 Řepín, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8

6. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou dva pozemky, a to parc.č. 1162 díl 2 a parc.č. 1164 díl 2 v k.ú. Souvrat', obec Mostek, okr. Trutnov. Oba pozemky jsou vedeny ve zjednodušené evidenci. Oba pozemky na sebe navazují, tvoří funkční celek. Mají charakter trvalý travní porost, z menší části jako lesní porost.

Dle územního plánu nejsou určeny k zástavbě.

Přístupová komunikace je zpevněná, pozemky jsou rovinaté, neoplocené. Pozemky se nacházejí se v lokalitě místně označené jako Přední Mostek.

Výměra pozemku parc.č. 1162 díl 2 činí 3000 m², výměra pozemku parc.č. 1164 díl 2 činí 1.474 m²

Celková výměra obou pozemků pak vychází 4.474 m²

8. Stanovení ceny obvyklé (obecné, tržní), resp. použitý způsob 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 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 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, zpravidla prodávající spíše svou nemovitost v těchto nadhodnocují a případné vady zase 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). 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.

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek (pokud jsou k dispozici). Při porovnávání inzerčních 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 včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla automaticky za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

Zjištění ceny obvyklé (tržní) je stanoveno porovnávací metodou.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Z archivu katastrálního úřadu znalec získal tři kupní smlouvy na prodej pozemků v dané lokalitě

1) Pozemek parc.č. 460/23 v k.ú. Dolní Nemojov o výměře 2.206 m² - orná půda. Kupní smlouva uzavřena v roce 2017, kupní částka dle kupní smlouvy: 375.000 Kč
Cena za 1m² pozemku pak vychází: **170 Kč/m²**

2) Pozemky parc.č 393/2, 393/7, 393/8, 394/9, 394/10 a 394/11 v k.ú. Dolní Nemojov, první tři pozemky jsou dle výpisu z katastru vedeny jako vodní plocha, ve skutečnosti (dle leteckého snímku) se však jedná o trvalý travní porost, žádná vodní plocha se na těchto pozemcích nenachází. Celková výměra prodáváných pozemků činí: 4.281 m². Pozemky byly prodány v roce 2017.
Kupní cena dle kupní smlouvy činí: 765.300 Kč
Cena za 1m² pozemku pak vychází: **179 Kč/m²**

3) Pozemky parc.č. 54/3, 59, 60, 96, 100/5, 100/7 a 100/15 v k.ú. Dolní Nemojov, kupní smlouva z roku 2018. Celková výměra pozemků: 3.237 m² + 933 m² + 6.593 m² + 1.752 m² + 14.793 m² + 1.745 m² + 50 m² = 29.103 m² dle katastru nemovitosti jsou vedeny jako trvalý travní porost (poslední pozemek jako zahrada).
Kupní cena id. 1/4 výše uvedených pozemků dle kupní smlouvy činí: 109.000 Kč
Cena za 1m² pozemku pak vychází (po dopočtu za celek) ve výši **15 Kč/m²**

Dále jsou do přílohy tohoto posudku přiloženy dvě aktuální internetové nabídky realitních kanceláří.

4) Prodej louky o výměře 9.209 m² v obci Mostek, nabízená cena **100 Kč/m²**

5) Prodej louky o výměře 2.460 m² v obci Mostek, nabízená cena **100 Kč/m²**

Na základě výše uvedeného přehledu je zřejmé, že pozemky v dané lokalitě využívané k zemědělské činnosti se prodávají min. od 100 Kč/m². (Poznámka: Porovnáváná nemovitost ad 3) s cenou 15 Kč/m² je ze souboru porovnávaných nemovitosti pro krajně podezřele nízkou cenu vyloučena).

Dále nutno při porovnání zohlednit skutečnost, že kupní smlouvy byly uzavřeny v roce 2017, je vysloven předpoklad, že ceny zemědělských pozemků v roce 2018 oproti roku 2017 vzrostly o 5 % (poznámka: přesné statistické údaje dosud nejsou k dispozici). U inzerovaných cen je nutno zdůraznit, že se jedná o ceny požadované, nikoliv již ceny kupní, zpravidla výsledné kupní ceny bývají v průměru (v dnešní době realitního boomu) o 10 % nižší.

Na základě výše uvedené úvahy je proveden výpočet průměrné ceny z výše čtyř porovnávaných cen:

Průměrná cena: $1/4 * (1,05 * (179 + 170) + 0,9 * (100 + 100)) = 137 \text{ Kč/m}^2$

Výměra oceňovaného pozemku: 4.474 m²

Celková hodnota oceňovaného pozemku: $137 \text{ Kč/m}^2 * 4.474 \text{ m}^2 = 612.938 \text{ Kč}$, po zaokrouhlení na desetitisíce Kč **613.000,--Kč**

Předmětem ocenění není však ocenění pozemků jako celku, ale pouze spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/8. Obecně platí, že se případný zájemce o koupi spoluvlastnického podílu vystavuje zvýšenému potenciálnímu riziku potíží, a to z důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane automaticky výlučným vlastníkem nemovitosti, nýbrž bude nucen do budoucna vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními vlastníky, což se projevuje na velikosti "tržního" podílu, který je pak menší, než by odpovídal "matematickému" podílu. Výše uvedené platí za předpokladu, že nemovitost není reálně dělitelná. V daném případě teoreticky nic nebrání tomu (poznámka: samozřejmě existují výjimky, které případnému okamžitému rozdělení brání, např. vedení exekucí u ostatních podílových spoluvlastníků či zástavní či jiné právo k pozemkům váznoucí), aby z předmětných pozemků byla oddělena část odpovídající spoluvlastnickému podílu id. 1/8.

Finančně (matematicky) vyčísleno by taková hodnota odděleného pozemku činila: $1/8 * 613.000 \text{ Kč} = 76.625 \text{ Kč}$

C. CELKOVÁ REKAPITULACE

S ohledem na určitá rizika spojené s dělením (např. již výše zmíněné omezující podmínky typu zástavních či exekučních práv), ale i s předpokládanými náklady spojené s rozdělením pozemku (např. nutnost vypracovat geometrický oddělovací plán) je výsledná cena obvyklá oceňovaného pozemku ve výši id 1/8 stanovena ve výši **40.000,--Kč** (slovy: čtyřicetisíc Kč)

D. ZÁVĚR:

Při ocenění byla použita porovnávací metoda, kde zdrojem informací se staly kupní smlouvy v počtu tři a dvě realitní nabídky.

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

Pro výše zjištěnou cenu dále platí další obecné předpoklady a omezující podmínky:
Zpracovatel posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, a to z nabídky prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě a nabídek realitních kanceláří.

Předpokládá se, že informace z realitní nabídky jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány. Předpokládá se, že vlastnické právo k oceňovanému majetku je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

Dle výpisu z katastru nemovitosti byla na nemovitosti nařízena a zahájena exekuce na základě exekučního příkazu k prodeji, na nemovitosti vážne zástavní právo exekutorské.

Závazky či právní vady typu např. exekuce apod. nejsou v tomto znaleckém posudku ve výpočtu zohledněny. Cena je stanovena tak, jako by nemovitost byla „právně čistá“ bez jakýchkoliv dalších omezení.

Znalci nejsou známy žádné další vady, které by byly s nemovitostmi spojené, např. že by pozemky byly pronajaty třetí osobě (subjektu).

Znalci dále není známo, že by oceňované pozemky byly zatíženy vedením nějakých podzemních inženýrských sítí, např. elektro, datové kabely apod. V katastru nemovitosti není o případném vedení inž. sítí žádný zápis. Prověření případného vedení inženýrských sítí pod oceňovaným pozemkem nebylo předmětem tohoto znaleckého posudku, pokud by taková podzemní vedení přesto existovala, nebrání to však běžnému zemědělskému využití pozemku. Pokud by taková otázka ohledně existence podzemních inženýrských sítí měla být postaveno najisto, pak znalec doporučuje, aby si toto prověření provedl u příslušných správců sítí potenciální zájemce o koupi předmětného pozemku.

V Praze 25.9.2018

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10.

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. 4292 144/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji fakturou č. 97/2018.

Soupis majetkové podstaty

Soud: Krajský soud v Praze, nám. Kinských 234/5, 150 75 Praha 5

Sp. zn.: KSPH 71 INS 7985/2018

Dlužník: Vitouš Jindřich, datum nar.: 17.04.1970, IČ: 01513478, Hostín u Vojkovic 82, 277 44, Hostín u Vojkovic, Česká republika

Ins. správce: MTN-Insolvence v.o.s., Korunní 127/2206, 130 00 Praha 3

Datum vyhotovení soupisu: 25.09.2018

nemovitý

n1

Id. 1/2 RD č.p. 82, Hostín u Vojkovic

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na nemovitosti LV č. 22, k.ú. Hostín u Vojkovic, obec Hostín u Vojkovic, okr. Mělník

Katastrální úřad: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník

Katastrální území: Hostín u Vojkovic

Ocenění majetku: 1 000 000,00 CZK – oceněno správcem

Zajišťující pohledávku: Hypoteční banka, a.s., PP: 4, ČP: 1, Právní titul: Nesplacená část hypotéčního úvěru, poskytnutého na základě Smlouvy o poskytnutí hypotéčního úvěru, reg. č. 8900/332216-01/11/01-001/00/R ze dne 23.8.2011

Zajišťující pohledávku: Hypoteční banka, a.s., PP: 4, ČP: 1.1, Právní titul: úrok, úrok z prodlení, poplatky, úrok před kapitalizací

Důvod sepsání: Majetek dlužníka

Datum sepsání: 29.06.2018

n2

1/8 spoluhl. podíl na nemovitostech zapsaných na LV č. 242, k.ú. Souvrať

dědictví, 1/8 spoluhl. podíl na nemovitostech zapsaných na LV č. 242, k.ú. Souvrať, obec Mostek, okr. Trutnov

Katastrální úřad: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

Katastrální území: Souvrať

Ocenění majetku: 40 000,00 CZK – oceněno správcem

Důvod sepsání: Majetek dlužníka

Datum sepsání: 29.06.2018

movitý majetek

m1

Osobní automobil Ford Mondeo

Ocenění majetku: 0,00 CZK – oceněno správcem

Důvod sepsání: Majetek dlužníka

Datum sepsání: 29.06.2018

Zpeněžení majetku:
Ocenění majetku:
Hodnota majetku celkem:

0,00 CZK
1 040 000,00 CZK
1 040 000,00 CZK

Praha 3, dne 25.09.2018

Mgr.
Petr
Malec

Digitálně
podepsal Mgr.
Petr Malec
Datum:
2018.09.25
16:13:15 +02'00'

MTN-Insolvence v.o.s., insolvenční správce

Prohlášení o správnosti soupisu:

Dlužník Vitouš Jindřich svým podpisem potvrzuje úplnost a správnost soupisu majetku.

dne

.....

Vitouš Jindřich, dlužník

Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Praze

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 87225 / 2018 Ev. číslo: c1fc28a4-c0c6-4c44-91be-f990b6d5460f
Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 609682678
Věc: 71INS7985/2018, Vitouš Jindřich - soupis majetkové podstaty, posudky

Odesílatel:

ID schránky: 2wuupvw Typ datové schránky: PO
Osoba: MTN-Insolvence v.o.s. Adresa: Korunní 2206/127, 13000 Praha 3, CZ

Dodáno do DS dne: 25.09.2018 16:14:31 **Odesláno do DS dne:** 25.09.2018 16:14:30
Č.j. příjemce: 71 INS 7985/2018 **Č.j. odesílatele:**
Sp.zn. příjemce: 71 INS 7985/2018 **Sp.zn. odesílatele:** 71 INS 7985/2018
Lhůta končí: **K rukám:** Ne
Číslo zákona: Paragraf v zákoně: **Odstavec paragrafu:** Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky:

Podpis je platný

Podepsal: Informační systém datových schránek - produkční prostředí **Vystavil:** PostSignum Qualified CA 2
Sériové číslo certifikátu: 2d99ea **Platnost:** 14.02.2018 - 06.03.2019
Antivirový test: Proběhl v systému ISDS **Obsah podání:** OK
Elektronický podpis: Platný **Časové razítko:** Platné (připojeno 25.09.2018 16:14:30)
Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 25.09.2018 15:13:29
Datum a čas autom. ověření: 25.09.2018 16:27:59

Počet podaných příloh:3

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		Posudek 4291 143 2018 RD Hostín.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					
2		Posudek 4292 144 2018 pozemky Mostek.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					
3		Soupis majetku dlužníka KSPH_71_INS_7985_2018_Sablona_Zakladni.pdf										
	Podpis je platný	CRL z 25.09.2018 15:13:29	Mgr. Petr Malec / 345ad0 / 15.06.2018 - 05.07.2019	PostSignum Qualified CA 2	A	A	N	*	-	A	-	-

Čas ověření příloh: 25.09.2018 16:27:59 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaheno vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude

Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí

Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést

Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certif. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.