

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4736 50/2021

o ceně obvyklé rodinného domu č.p. 86 včetně všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č.st. 215, parc.č. 104, 971/1, 971/2, 972, 3168/7, vše v obci Olešnice, části obce Buková, k.ú. Buková u Nových hradů, okr. České Budějovice

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Beroun
Mgr. Pavel Dolanský - soudní exekutor
Palackého 31/2
266 01 Beroun

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé nemovitostí vedené na LV č. 151 pro k.ú. Buková u Nových Hradů jako podklad pro exekuční řízení vedené Exekutorským úřadem Beroun pod sp.zn. 015 EX 4922/13 s panem Bohumilem Dubským

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, podle stavu ke dni 19.5.2021 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 22 stran příloh. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 8.6.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to pozemku parc.č.st. 215, jehož součástí je objekt pro bydlení č.p. 86, včetně všech součástí, příslušenství a pozemků parc.č. 104, 971/1, 971/2, 972, 3168/7, vše v obci Olešnice, části obce Buková, k.ú. Buková u Nových Hradů, okr. České Budějovice.

Doplňujícím znaleckým úkolem je pak řádně a pečlivě označit a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené, a to ke dni vyhotovení posudku, pokud znalec taková práva nebo závady nezjistí, tuto skutečnost výslovně v posudku uvede.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Buková 86
373 31 Olešnice
Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: Olešnice
Katastrální území: Buková u Nových Hradů
Počet obyvatel: 857

2. Prohlídka

Vnější prohlídka (z ulice) byla provedena znalcem dne 19.5.2021 za přítomnosti paní Dubské, manželky povinného. Povinný se místního šetření nezúčastnil i přes výzvu o konání místního šetření zaslano mu exekutorským úřadem. Znalci nebyla umožněna vnitřní prohlídka nemovitosti..

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Usnesení o ustanovení znalce vydané Exekutorským úřadem Beroun, ze dne 20.4.2021, č.j. 015 EX 4922/13-77
- Vyrozumění o termínu ohledání nemovité věci vydané Exekutorským úřadem Beroun, ze dne 20.4.2021, č.j. 015 EX 4922/13-78
- cenové údaje o prodeji nemovitostí v dané obci získané z archivu katastrálního úřadu
- aktuální realitní nabídky na prodej nemovitostí v dané obci (nejbližší lokalitě)
- snímek z katastrální mapy uvedené lokality
- informace (částečné) získané od manželky (dle jejího vyjádření) dlužníka paní Dubské
- územní plán obce pro danou lokalitu
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

4. 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 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 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 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.

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodejmi 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. 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. 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 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 variantním způsobem.

- přiměřená aplikace cenového předpisu
- porovnávací metoda - obecná

a) Cenový předpis pro rok 2021

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 a i ceny nemovitostí v menších či malých obcích.

b) 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 (cenové údaje) o prodeji nemovitostí v dané oblasti, tak i internetové nabídky realitních kanceláří.

C. NÁLEZ

1. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů. Znalci nebyla umožněna vnitřní prohlídka nemovitosti. Částečné informace byly znalci poskytnuty osobou, která o sobě tvrdila, že je manželkou povinného. Povinný se místního šetření nezúčastnil.

2. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je objekt bydlení - rodinný dům vesnického typu č.p. 86 v obci Olešnice, části obce Buková, k.ú. Buková u Nových Hradů, okr. České Budějovice. Nemovitost se nachází na okraji Bukové, přístupová komunikace zpevněná. Dům je napojen na elektrický proud, voda čerpaná z vlastní studny, odpadní vody svedeny do jímky.

Rodinný dům je zděný objekt se sedlovou střechou. Střešní krytina tašková, žlab a svod na severní straně chybí. Fasáda vápenná hladká. Okna dřevěná špaletová.

Dle vyjádření manželky povinného je dům dispozičně řešen následovně: předsíň, kuchyň, 3 x pokoj, koupelna, WC, malý sklípek (cca 3m x 3m). V koupelně keramický obklad, dlažba, na WC dlažba. Vytápění lokální kamny na tuhá paliva, ohřev vody v elektrickém bojleru.

Stáří domu stanoveno na základě odborného odhadu na cca 90 let. Vybavení domu dle informací původní či starší. Před cca 20 lety vyměněna střešní krytina, postaven také nový komín pro plánované ústřední vytápění domu. Podél základů domu položena noppková fólie pro zamezení vlhkosti. Vzhledem k tomu, že znalci nebyla umožněna vnitřní prohlídka nemovitosti, nelze s určitostí stanovit, v jakém technickém stavu a vybavení se nemovitost nachází. Lze vyslovit pouze předpoklad, že údržba bude max. průměrná, nebo spíše podstandardní.

Přibližný výpočet obestavěného prostoru: $18 * 6 * (3,8 + 0,5 * 3,2) = 583 \text{ m}^3$

Pozemky parc.č.st. 215 a parc.č. 104 jsou dle územního plánu vedeny jako pozemky stavební ((BI), pozemky naproti rodinnému domu přes komunikaci (parc.č. 971/1, 971/2, 972) jsou pozemky nestavební.

Vedlejší stavba: Při východním štítě rodinného domu situována vedlejší stavba - kolna. Zděný objekt a nesymetrickou sedlovou střechou, střešní krytina tašková - cementky. žlab a svod z pozinkovaného plechu. Objekt ve špatném technickém stavu, zanedbaná údržba.

Přibližný výpočet obestavěného prostoru: $14 * 4,4 * 4 = 246 \text{ m}^3$.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. Kolna
3. 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona

č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 378,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$
536,00 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - klidná lokalita	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,232}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,306}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,306}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 655,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

rodinný dům:	=	108,00 m ²
--------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
rodinný dům:	108,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

rodinný dům:	=	<u>583,00 m³</u>
Obestavěný prostor - celkem:	=	583,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	108,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	108,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 90 let:

$$s = 1 - 0,005 * 90 = \mathbf{0,550}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,469}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,232}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,655,- \text{ Kč/m}^3 * 0,469 = 776,20 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 583,00 \text{ m}^3 * 776,20 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 1,232 = 590\,960,93 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 590\,960,93 \text{ Kč}$$

2. Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obj. podíl [%]	Obestavěný prostor [m ³]
NP	kolna	246 =	246,00
Obestavěný prostor - celkem:			246,00 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	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					93,36
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9336

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9336
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,2850</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 133,28
Plná cena: 246,00 m ³ * 2 133,28 Kč/m ³	=	524 786,88 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)	*	<u>0,250</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	131 196,72 Kč
Koeficient pp	*	<u>1,306</u>
Cena stavby CS	=	171 342,92 Kč
Kolna - zjištěná cena	=	<u>171 342,92 Kč</u>

3. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,232$

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. 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,232 = 1,306$$

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	536,-	1,306		700,02	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 215	210	700,02	147 004,20
§ 4 odst. 1	zahrada	104	549	700,02	384 310,98
Stavební pozemky - celkem			759		531 315,18

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I} = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,228}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]		
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	536,-	0,228 1,000	122,21		
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	3168/7	174	122,21	21 264,54
Ostatní stavební pozemek - celkem			174		21 264,54

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	971/1	75311	1 013	3,79	40,00	5,31	5 379,03
trvalý travní porost	971/2	75311	66	3,79	40,00	5,31	350,46
orná půda	972	75311	272	3,79	40,00	5,31	1 444,32
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			1 351 m ²				7 173,81

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	536,-	0,04				21,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	3168/7	174	21,44		3 730,56
Jiný pozemek - celkem			174		3 730,56	

Pozemek - zjištěná cena celkem = 563 484,09 Kč

Rekapitulace dle cenového předpisu

1. Rodinný dům 590 961,- Kč
2. Kolna 171 343,- Kč
3. Pozemek 563 484,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 325 788,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 325 790,- Kč

b) Porovnávací metoda:

V příloze tohoto posudku jsou tři aktuální realitní nabídky na prodej pozemků v dané oblasti. Volných stavebních pozemků v současné době již moc není, v archivu katastrálního úřadu znalec žádné informace o prodejkách pozemků nenalezl, proto je nutno vycházet pouze z realitní inzerce. Inzerované ceny se v daném případě pohybují v rozmezí od 300 Kč/m² do 800 Kč/m². Jedná se o pozemky s větší výměrou. Jedná se o ceny inzerované, kupní ceny jsou zpravidla nižší. S ohledem na výše uvedené, s ohledem na

zkušenosti znalce je reálná aktuální cena stavebních pozemků v dané lokalitě stanovena ve výši 500 Kč/m², přičemž u pozemků o výměře cca 400m² - 600 m² je tato cena stanovena vyšší, a to 1.000 Kč/m².

V následující tabulce je pak proveden výpočet ceny za 1 m² obytné plochy porovnávaných nemovitostí. Informace pro výpočet převzaty jednak z cenových údajů z katastru nemovitosti (viz. příloha tohoto posudku), jednak z realitní inzerce.

	zdroj	č.p.	cena (Kč)	rok	koef. CÚ 2021	výměra pozemku (m ²)	obytná plocha (m ²)	koef. polohy	koef. tech. stavu	cena za 1 m ² obytné plochy (Kč/m ²)
1	KS	15	2.820.000	2020	1,1	1.145	90	1,0	0,6	16.863
2	KS	16	4.450.000	2019	1,2	1.597	300	1,0	0,4	6.055
3	KS	29	2.490.000	2019	1,2	2.023	100	0,95	0,7	10.750
4	KS	59	1.080.000	2019	1,2	395	80	0,95	0,9	9.629
5	KS	79	17.500							xxx
6	KS	81	1.899.000	2020	1,1	407	80	0,95	0,6	11.984
7	KS	101	500.000	2020	1,1	428	50	0,95	1,0	2.318 xxx
8	KS	111	100.000							xxx
9	KS	170	2.700.000	2019	1,2	2.025	140	0,95	1,0	15.115
10	INZ	Jílovice	1.699.000	2021	0,9	634	68	0,95	1,0	12.505
11	INZ	Lhotka	3.200.000	2021	0,9	1.508	100	1,0	1,0	21.260
12	INZ	Jílovice	3.390.000	2021	0,9	1.206	72	0,95	0,9	29.070 xxx

Poznámka:

- 1) Prvních devět porovnávaných nemovitostí jsou nemovitost skutečně prodané v obci Olešnice, resp. u ad 1) ad 2) v části Buková. Poslední tři porovnávané nemovitosti jsou nemovitosti inzerované
- 2) Kupní ceny z roku 2019 navýšeny na cenovou úroveň roku 2021 o 20 % (koef. 1,2), kupní ceny z roku 2020 navýšeny o 10 % (koef. 1,1). Přesné statistické údaje dosud nejsou k dispozici, proto je toto navýšení stanoveno na základě odborného odhadu.
- 3) U inzerovaných nemovitostí inzerované ceny poníženy na předpokládané ceny kupní o 10 % (koef. 0,9)
- 4) Porovnávané nemovitosti ad 1), ad 2) se nacházejí v části Buková, ad 11) v části Lhota, koef. polohy je v tomto případě 1,0, v ostatních případech je pak tento koef. 0,95 (větší občanská vybavenost)
- 5) Koeficient technického stavu vyjadřuje technický stav porovnávané nemovitosti vůči nemovitosti oceňované
- 6) Ze souboru porovnávaných nemovitostí vyloučeny nemovitosti ad 5) a ad 8) pro podezřele nízkou kupní cenu
- 7) Cena pozemku stanovena ve výši 500 Kč/m², u pozemků o výměře cca 400 m² - 600 m² je tato cena stanovena ve výši 1.000 Kč/m²
- 8) V posledním sloupci je pak vypočtena cena za 1 m² obytné plochy porovnávané nemovitost
- 9) Ze souboru porovnávaných nemovitosti vyloučena nemovitost s nejnižší a nevyšší cenou, z ostatních pak vypočtena průměrná cena:

Průměrná cena: $1/8 * (16.863 + 6.055 + 10.750 + 9.629 + 11.984 + 15.115 + 12.505 + 21.260)$ Kč/m² = **13.020 Kč/m²**

Výměra stavebních pozemků: **759 m²**

Výměra ostatních pozemků: **1.525 m²**

Cena stavebních pozemků: **1.000 Kč/m²**

Cena nestavebních pozemků: **100 m²**

Obytná plocha: $0,8 * 6 * 18 =$ cca **90 m²**

Cena stanovena porovnávacím způsobem: $90 \text{ m}^2 * 13.020 \text{ Kč/m}^2 + 759 \text{ m}^2 * 1.000 \text{ Kč/m}^2 + 1.525 \text{ m}^2 * 100 \text{ Kč/m}^2 = \underline{2.083.300,--\text{Kč}}$

E. CELKOVÁ REKAPITULACE

- | | | |
|----|--------------------------------|----------------|
| a) | Ocenění dle cenového předpisu: | 1.326.000,--Kč |
| b) | Ocenění porovnávací způsobem: | 2.083.000,--Kč |

Cena obvyklá oceňované nemovitosti ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, jeho zkušenosti z realitního trhu, i předpokládaného dalšího růstu cen nemovitostí v nejbližším období, je stanovena ve výši **2.100.000,--Kč (slovy dvamiliónystotisíc Kč)**

F. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ:

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity dvě 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. U starších nemovitostí či se zanedbanou údržbou a v ne příliš atraktivních lokalitách vychází tato cena zjištěná pod cenou obvyklou. Druhá 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, a to z prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě, tedy z kupních smluv (cenových údajů) získaných z archivu katastrálního úřadu a dále z realitních inzertních nabídek.

Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

3) Znalci nebyla umožněna vnitřní prohlídka nemovitosti. Nebylo tak možno zjistit skutečný stav této nemovitosti a její vnitřní vybavení.

4) Z výpisu z katastru nemovitosti vyplývá, že u oceňované nemovitosti došlo k omezení vlastnického práva ve vztahu k dlužníkovi panu Bohumilu Dubskému. Jedná se o tyto zápisy: zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorského podle § 69a) exekučního řízení, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, zahájení exekuce Výsledná cena v tomto znaleckém posudku je stanovena tak, jako by žádné takové omezení neexistovalo, jako by nemovitost byla „právně čistá“.

5) Znalec odkazuje na ustanovení § 337h, odst. 1 o.s.ř. „*dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva váznoucí na nemovitosti*“. Podrobnější podmínky v případě prodeje formou dražby bude obsahovat dražební vyhláška, na kterou znalec odkazuje. Otázka případného výmazu zástavních práv je otázkou právní a rozhoduje o ní soudní exekutor.

6) Znalec neobdržel žádné informace ohledně toho, že by nemovitosti (či její části) byly pronajmuty (smluvně - tržně) jiné - třetí osobě. Pravděpodobně nemovitost užívá pan Bohumil Dubský se svou manželkou.

7) Na LV č. 151 pro k.ú.Buková u Nových Hradů je v části „C“ uveden zápis „Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - kabelového vedení NN a umístění kabelové skříně - dle GP č. 296-14/2010“. Znalec nemá k dispozici odkazovaný geometrický plán. Dle jeho zkušeností se však s největší pravděpodobností bude jednat o přivedení kabelové elektropřípojky do oceňované nemovitosti z elektroštrně v boční ulici. Toto věcné břemeno proto neovlivňuje hodnotu oceňované nemovitosti.

G. 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 číslem 4736 50/2021 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů provedeno vyúčtováním č. 29/2021.

V Praze 8.6.2021

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1.