

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 3076/2021

Znalec: Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň
IČO 64385795

Obor, odvětví, specializace: základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel: ins. správce dlužníka: Luboš Pánek
JUDr. Martin Litvan LL.M., Ph.D.
Fügnerovo nám. 1808/3
120 00 Praha 2

Číslo jednací: bez čísla jednacího

Předmět: pozemek st.parc.č. 90 o výměře 66m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Strážisté čp. 45**, způsob využití rod. dům, parc.č. 158/12 o výměře 1784m², zahrada a parc.č. 181/3 o výměře 534m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsáno na LV č.1010 pro k.ú. Strážisté u Jiviny, obec Strážisté u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum zpracování: 17.03.2021

Počet stran: 25 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele
- 1.2. Účel znaleckého posudku
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat
- 4.2. Výsledky analýzy

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy
- 5.2. Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky
- 6.2. Odpověď
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh
- 7.2. Přílohy

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 8.1. Otisk znalecké pečeti
- 8.2. Datum a podpis

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemek st.parc.č. 90 o výměře 66m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Strážišť čp. 45**, způsob využití rod. dům, parc.č. 158/12 o výměře 1784m², zahrada a parc.č. 181/3 o výměře 534m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsáno na LV č.1010 pro k.ú. Strážišť u Jiviny, obec Strážišť u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro insolvenční řízení **MSPH 79 INS 18375 / 2020** vedená u **Městského soudu v Praze**

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude

zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 1010 pro k.ú. Strážiště u Jiviny ze dne 10.09.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 1010 pro k.ú. Strážiště u Jiviny ze dne 17.03.2021
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, byl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena dne 15.03.2021. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle informace z katastru nemovitostí LV 1010 pro k.ú. Strážiště u Jiviny ze dne 17.03.2021
Pánková Marcela, Vilímovská 1581/18, Dejvice, 16000 Praha 6

Adresa:	Strážiště čp. 45
Název katastrálního území:	Strážiště u Jiviny
Název obce:	Strážiště
Název okresu:	Mladá Boleslav
List vlastnictví:	LV č. 1010

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 1010 pro k.ú. Strážiště u Jiviny ze dne 17.03.2021
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

- určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

o Věcné břemeno chůze a jízdy
vyznačené v GP č. 80-9/2000 dle smlouvy ze dne 25.1.2000, právní účinky vkladu ke dni 2.2.2000
Oprávnění pro
Parcela: 158/12
Povinnost k
Parcela: 158/13, Parcela: 158/15
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 534/2000.
POLVZ:3/2000 Z-10000003/2000-207
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy
vyznačené v GP č. 80-9/2000 dle smlouvy ze dne 25.1.2000, právní účinky vkladu ke dni 16.3.2000
Oprávnění pro
Parcela: 158/11, Parcela: 163
Povinnost k
Parcela: 158/12
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1156/2000.
POLVZ:7/2000 Z-10000007/2000-207
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- bez vlivu na obvyklou cenu

Poloha a charakteristika

Rodinný dům v zastavěné, okrajové, severozápadní části obce Strážiště, příjezd a přístup je po částečně zpevněné cestě, která je na pozemcích parc.č. 158/13 a 158/15 ve vlastnictví Franic Václav (věcné břemeno chůze a jízdy). Vjezd na pozemek je vraty z jihozápadní strany. Přes pozemek parc.č. 158/12 vede příjezdová cesta k další nemovité věci, s oplocením je v této jihozápadní části ustoupeno cestě (oplocení, vrata a vrátka jsou posunuty dovnitř pozemku). Bezprostřední okolí je prostorné, s řídkou zástavbou převážně rodinných a rekreačních domů. Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, vstup do rodinného domu zastřešenou terasou z jihozápadní strany, jižně od rodinného domu stojí dřevěný sklad, který není zakreslený v katastrální mapě. Odkanalizování rodinného domu do jímky na vyvážení, voda z veřejného řadu (přípojka vody v délce odhadem cca 10m vede pravděpodobně přes pozemky jiných vlastníků, vodoměr je společně s jinými vodoměry pravděpodobně v šachtě na pozemku jiného vlastníka, poloha vodoměru nebyla na místě zjištěna), elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Obec Strážiště se nachází na území okresu Mladá Boleslav a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Mnichovo Hradiště (v dojezdové vzdálenosti cca 10km). V obci Strážiště má trvalý pobyt hlášeno přibližně 130 obyvatel, obec s malou občanskou a technickou vybaveností (obecní úřad, pohostinství, sportoviště, veřejný vodovod, doprava autobusová). Obec leží na úpatí oblasti Jizerských hor a Krkonoš, v blízkosti Českého ráje, jedná se o turisticky oblíbenou lokalitu Středního Pojizeří.

Popis a stav

Rodinný dům čp. 45, součást pozemku st.parc.č. 90

Rodinný dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a využití podkroví.

Výčet místností:

1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m2)	podlaha
vstupní terasa	15,00	ker.dlažba

chodba	7,70	ker.dlažba
obývací pokoj s kuchyní	31,85	prkna
pokoj	8,80	prkna
WC	1,35	ker.dlažba
koupelna	4,75	ker.dlažba
spíž	2,00	ker.dlažba
schodiště	4,60	
celkem	76,05	

podkroví

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba	4,10	prkna
pokoj	17,60	prkna
pokoj	18,30	prkna
komora	1,85	ker.dlažba
lodžie	6,00	
celkem	47,85	

Celkem 4+kk, zastavěná plocha 81m2, podlahová plocha celkem 123,90m2.

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	Betonové
Svislé konstrukce	Dřevěné roubené a zděné
Stropy	Dřevěné
Střecha	Krov dřevěný, sedlový
Krytina	Šindel
Klempířské konstrukce	Plechové
Vnitřní povrchy	Omítky
Vnější povrchy	Omítky, nátěry, zateplení
Vnější obklady	Kamenný sokl, dřevěné obklady
Vnitřní obklady	Běžné keramické
Schody	Dřevěné
Dveře	Dřevěné
Okna	Dřevěná
Podlahy	Ker.dlažba, prkna
Vytápění	Kachlovými kamny s rozvodem teplého vzduchu, v pokoji s kuchyní IVT jednotka (vytápění, chlazení)
Elektroinstalace	Světelná, třífázová
Rozvod vody	Teplá a studená
Zdroj teplé vody	Bojler
Instalace plynu	Bez plynu
Kanalizace	Do jímky
Vybavení kuchyně	Kuchyňská linka, spotřebiče
Vnitřní vybavení	Umyvadlo, sprchový kout, WC

Historie a stavebně technický stav:

Rodinný dům byl postaven dle sdělení v roce 2005, v poslední době byla vyměněna kuchyňská linka. Rodinný dům je v dobrém, odpovídajícím stavu, užíván k rekreaci.

Ostatní stavby:

Jedná se o dřevěný sklad se zastřešeným parkováním jižně od rodinného domu. Sklad je přízemní bez podkroví, zastavěná plocha 20m², zastřešené stání u skladu o zastavěné ploše 20m².

Venkovní úpravy:

Venkovní úpravy v běžném rozsahu - oplocení, vrata, vrátka, zpevněná plocha, přípojky inž. sítí.

Pozemky

st.parc.č. 90 o výměře 66m², zastavěná plocha nádvoří, který je zastavěn rodinným domem
parc.č. 158/12 o výměře 1784m², zahrada je pozemek okolo rodinného domu, oplocený, mírně svažité, zatravněný, s trvalými porosty v běžných druzích.

parc.č. 181/3 o výměře 534m², ostatní plocha, jiná plocha je úzký pruh pozemku severovýchodně od rodinného domu, na okraji pole, pozemek je neudržovaný.

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za průměrný časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována průměrná homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 488/2020 Sb. §1c **zjištěná cena**

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.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo	III	0,90

autobusová zastávka		
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 237,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - přípojka vody a vodoměr	I	-0,04
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,661$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020$$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci 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: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,687}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,061}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	16 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 004,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP:	11,00*6,00+2,00*7,50	=	81,00 m ²
podkroví:	11,00*6,00	=	66,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	81,00 m ²	3,10 m
podkroví:	66,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1 NP:	11,00*6,00*3,10+2,00*7,50*2,80	=	246,60 m ³
podkroví, zastřešení:	11,00*6,00*3,80/2+2,00*7,50*0,40/2	=	128,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>375,00 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	81,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	147,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,81	

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: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04

3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - 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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 16 let:

$$s = 1 - 0,005 * 16 = \mathbf{0,920}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,920 = \mathbf{0,975}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,004,- \text{ Kč/m}^3 * 0,975 = 1\,953,90 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 375,00 \text{ m}^3 * 1\,953,90 \text{ Kč/m}^3 * 1,020 * 1,040 = 777\,261,42 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **777 261,42 Kč**

2. Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadř. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	20,00	2,20 m
	20,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	přízemí 20,00*2,20 =	44,00
Z	zastřešení 20,00*1,60/2 =	16,00
Obestavěný prostor - celkem:		60,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné, dřevěné	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	šindel	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	omítky, nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	C	1,30	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9370

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9370
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 807,04
Plná cena: 60,00 m ³ * 1 807,04 Kč/m ³	=	108 422,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 16 / 60 = 26,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 26,7 \% / 100)$	*
Nákladová cena stavby CS_N	0,733
	=
	79 473,62 Kč

Koeficient pp	*	1,061
Cena stavby CS	=	84 321,51 Kč
Sklad - zjištěná cena	=	84 321,51 Kč

3. Pergola

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	20,00	2,20 m
	20,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	přízemí	20,00*2,20 =	44,00
Z	zastřešení	20,00*1,60/2 =	16,00
Obestavěný prostor - celkem:			60,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	šindel	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80

6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 371,-
Plná cena: 60,00 m ³ * 1 371,- Kč/m ³	=	82 260,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 60 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 26,7 % / 100)

	*	0,733
Nákladová cena stavby CS_N	=	60 296,58 Kč
Koeficient pp	*	1,061
Cena stavby CS	=	63 974,67 Kč
Pergola - zjištěná cena	=	63 974,67 Kč

4. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 384,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum_{vp}) / \sum_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 * 2 384,00) / 2 384,00 = \mathbf{0,884}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,020**

Index polohy pozemku I_P = **1,040**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,040 = 1,061$$

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	237,-	1,061		251,46	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	90	66	251,46	
	Redukční koeficient R = 0,884			222,29	14 671,14
§ 4 odst. 1	zahrada	158/12	1 784	251,46	
	Redukční koeficient R = 0,884			222,29	396 565,36
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	181/3	534	251,46	
	Redukční koeficient R = 0,884			222,29	118 702,86
Stavební pozemky - celkem			2 384		529 939,36

Pozemky - zjištěná cena celkem = **529 939,36 Kč**

Rekapitulace

1. Rodinný dům	777 261,40 Kč
2. Sklad	84 321,50 Kč
3. Pergola	63 974,70 Kč
4. Pozemky	529 939,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 455 500,- Kč**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2 a vyhlášky č. 503/2020 Sb.
obvyklá cena**

Analýza trhu

V daném případě ocenění residenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky. V obci Strážáň ani v okolí není ke dni ocenění na realitním trhu nabízen žádný podobný rodinný dům. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí.

Porovnávací metoda

lokalita	cena	druh ceny
1) Všeň, okr. Semily přízemní RD (145 m²) v obci Všeň, nedaleko Turnova – okraj CHKO Český ráj a nedaleko dálnice Praha-Liberec. Dům je postavený ze systému POROTHERM a zateplený, dispozice domu je 4+kk se 3 koupelnami, garáží, technickou místností, zastřešený pomocí krovu - lze zřídit vestavbu pro další 2 pokoje. Dům je bezbariérový s podlahovým vytápěním. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly, v OP zastíněná pomocí japonských stěn. Vytápění je pomocí elektrokotle a krbu, pro TUV jsou na střeše solární kolektory, v ložnici klimatizace. Kuchyňská linka je nová se spotřebiči Miele, podlahy tvoří dlažba a dřevěné lamely, dveře Sapeli s vitrážemi, v OP benátský štuk... Kolem domu je nádherná udržovaná zahrada s velkým koupacím jezírkem, prostorná terasa s grilem, koupací vyhřívaný sud... Vše v nejvyšší kvalitě. Zastavěná plocha 145m², pozemek celkem 1718 m².	9 110 000,- Kč realizovaná cena, prodej 07/2020	
  		
2) Jivina, okr. Liberec rodinný dům se zahradou v klidné lokalitě v obci Jivina. Dispozičně řešen jako 4+kk. První podlaží nabízí zádveří s chodbou, neprůchozí pokoj pro hosty, kuchyň společně s jídelním koutem a se vstupem na venkovní terasu. Dále je zde obývací pokoj s prosklenou stěnou, koupelna, toaleta a technická místnost. Ve druhém podlaží je ložnice, dětský pokoj a úložný půdní prostor. Teplo domova zajišťuje v přízemí podlahové topení a litinová krbová kamna s výměníkem. Dům nemá částečně dokončenou fasádu. Je obklopen krásným rovinatým pozemkem s nadzemním bazénem a dětským hřištěm o celkové výměře 1600m², zastavěná plocha 124m².	4 320 000- Kč realizovaná cena, prodej 03/2020	
  		
3) Hvězdov, okr. Česká Lípa Prodej rodinného domu o dispozici 5+kk se zahradou, který se nachází v klidné části obce Hvězdov. Dům byl zkolaudován v roce 2013. Jeho dispozice je rozmístěna do dvou nadzemních podlaží, přičemž největší část je rozložena v přízemí domu, kde je prostorný obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem. Dále pak dvě ložnice, technická místnost, koupelna se sprchou a vanou, samostatné WC s bidetem, hala, chodba, spíž prostorný sklad, terasa a vstup do druhého nadzemního podlaží, kde se nachází dva prostorné pokoje. Vytápění je zde řešeno elektrokotlem a krbem, který dominuje obývacímu pokoji. Celkově oplocená zahrada je rovinatá a je zde garáž	4 580 000- Kč realizovaná cena, prodej 05/2020	

na jedno auto se zázemím pro uskladnění náradí a pneumatik. Zastavěná plocha 197m², pozemek celkem 1875m².

Hodnocení: podobná poloha, zajištěný přístup, podobný stav, podobný pozemek, větší velikost, lepší vybavení



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, dopravní dostupnosti

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, velikost

K4 – koeficient velikosti objektů

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje

K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, úvaha a názor znalce - čas prodeje

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. RD Všeň, okr. Semily	0,95	1,00	1,00	0,90	0,85	1,00	1,10	9 110 000	7 282 762
2. RD Jivina, okr. Liberec	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	4 320 000	4 514 400
3. RD Hvězdov, okr. Česká Lípa	0,95	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,10	4 580 000	3 876 741
minimum									3 876 741
maximum									7 282 762
průměr									5 224 634
jednotka (ks)									1
porovnávací hodnota									5 224 634

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 1.455.500,- Kč, porovnávací hodnota v průměru činí 5.224.634,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, minimální cena ve výši 3.876.741,- Kč, maximální cena 7.282.762,- Kč, výsledkem porovnání je průměr ve výši 5.224.634,- Kč.

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 5 220 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

6.2. Odpověď

Obvyklá cena je určena:

ve výši: 5 220 000,- Kč

slovy: pětmilionůdvěstědvacet tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

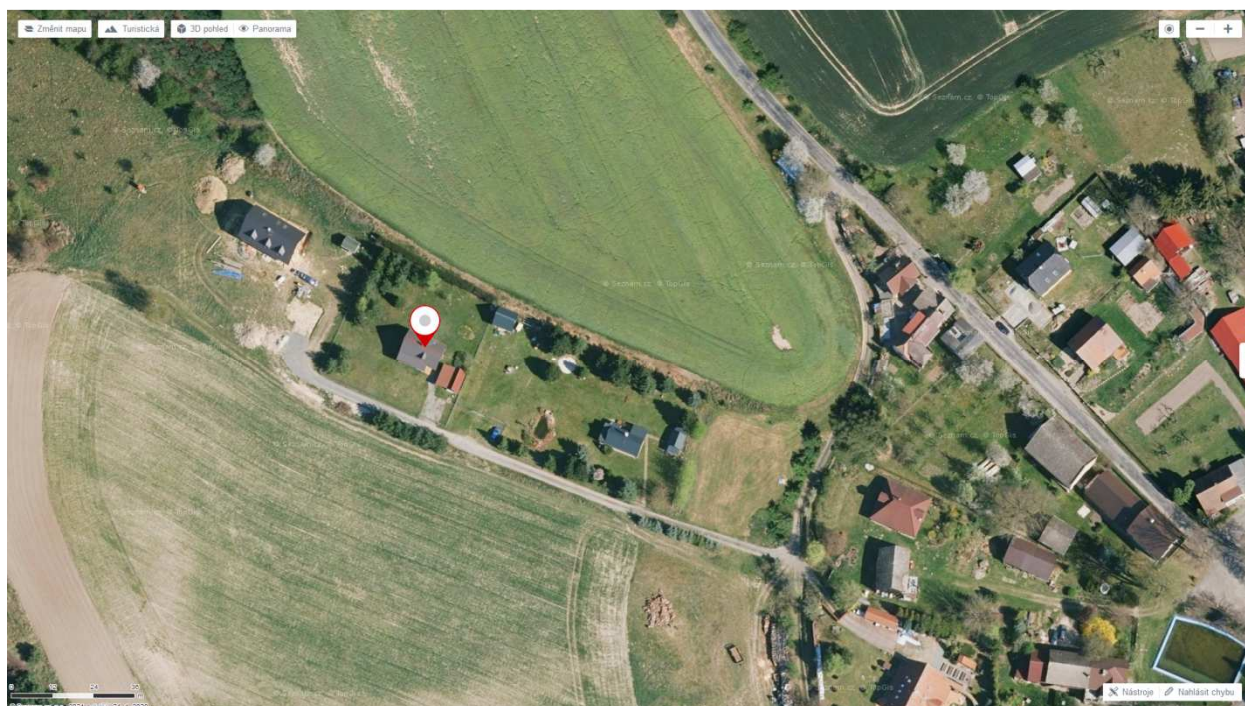
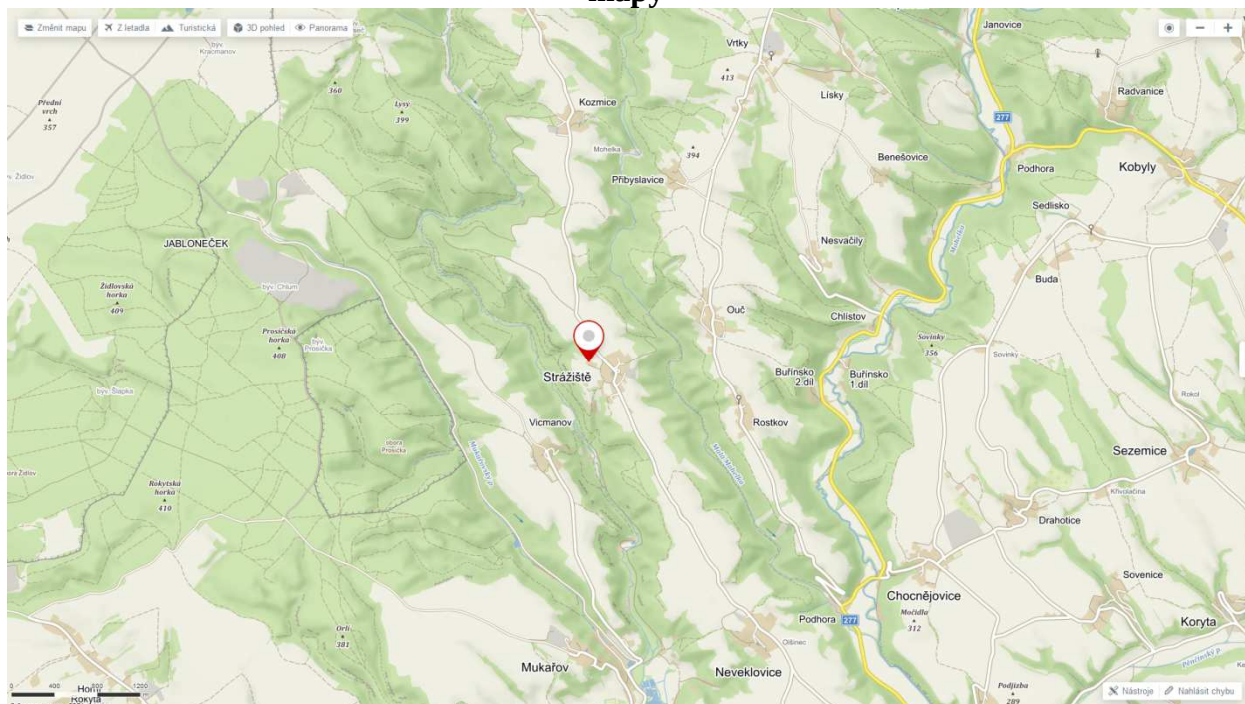
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy





fotodokumentace
příjezdová cesta



vstup a vjezd na pozemek



vstup do domu



chodba



pokoj



obývací pokoj s kuchyní



WC, koupelna



schody do podkrovní



dva pokoje



sklad, pergola



pohled severovýchodní



pohled severozápadní



pohled západní



pohled jihozápadní



pohled západní



pohled východní



Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3076/2021 znaleckého deníku.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Plzni dne 17.03. 2021