

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3712-329/2021

PŘEDMĚT POSUDKU

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 39 postaveného na pozemku p. č. St. 94 a pozemků p. č. St. 94 a p. č. 290/117, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané na LV č. 676 v katastrálním území Herink, obec Herink, okres Praha-východ, kraj Středočeský. Cena je určena pro účely pro účely insolvenčního řízení. Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

ZADAVATEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Mgr. Martin Fuchsig, Hlavní 25, 747 81 Otice, IČ 76510280

SPISOVÁ ZNAČKA SDĚLENÁ ZADAVATELEM

KSPH 67 INS 16478 / 2020

ZPRACOVATEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecká kancelář qdq services, s.r.o., IČ: 26878313, Bílovecká 1162/167, 747 06 Opava

DATUM OCENĚNÍ

Ocenění je provedeno ke dni 1. 10. 2021 podle stavu ke dni místního šetření konaného dne 22. 2. 2021.

DATUM ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

10. 10. 2021

ČÍSLO VYHOTOVENÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Vyhotovení č. ___ z celkem ___ vyhotovení.

POČET STRAN ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek má celkem 26 stran a 12 stran příloh.

OBSAH

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	4
2. VÝČET PODKLADŮ	4
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	4
2.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY	4
2.3 ÚZEMNÍ PLÁN HERINK	4
2.4 PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE	4
2.5 ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY A STAVEBNÍ POVOLENÍ.....	4
2.6 ROZHODNUTÍ O SCHVÁLENÍ STAVEBNÍHO ZÁMĚRU.....	5
2.7 CENOVÉ ÚDAJE.....	5
2.8 INFORMACE O OBCI	5
2.9 PROHLÍDKA OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	5
2.10 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA	5
3. NÁLEZ.....	6
3.1 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	6
3.1.1 <i>Předmět ocenění a situace</i>	6
3.1.2 <i>Rodinný dům č. p. 39</i>	6
3.1.3 <i>Pozemky a příslušenství rodinného domu</i>	6
3.2 POUŽITÁ METODIKA OCENĚNÍ	7
3.2.1 <i>Ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou</i>	7
3.2.2 <i>Určení zjištěné ceny nemovitých věcí</i>	8
3.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	8
4. POSUDEK.....	8
4.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	8
4.1.1 <i>Popis porovnávaných nemovitých věcí</i>	8
4.2 URČENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ	9
4.2.1 <i>Základní informace a indexy</i>	9
4.2.2 <i>Rodinný dům č. p. 39</i>	11
4.2.3 <i>Betonová dlažba zámková</i>	14
4.2.4 <i>Obrubník monolitický</i>	15
4.2.5 <i>Brána ocelová s dřevěnou výplní</i>	15
4.2.6 <i>Elektrický pohon u brány</i>	16
4.2.7 <i>Vrátka ocelová s dřevěnou výplní</i>	16
4.2.8 <i>Plot dřevěný</i>	17
4.2.9 <i>Betonový práh mezi sloupky</i>	18
4.2.10 <i>Zídka</i>	18
4.2.11 <i>Zpevněné plochy</i>	19
4.2.12 <i>Vodovod</i>	19
4.2.13 <i>Kanalizace</i>	20
4.2.14 <i>Plynovod</i>	20
4.2.15 <i>HUP</i>	21
4.2.16 <i>Přípojka elektřiny</i>	21
4.2.17 <i>Pozemky</i>	22
4.2.18 <i>Trvalé porosty na pozemku p. č. 290/117</i>	23

5. ODŮVODNĚNÍ	24
5.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ	24
5.2 URČENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ	24
5.3 ODŮVODNĚNÍ ROZDÍLU OBVYKLÉ A ZJIŠTĚNÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ	25
6. ZÁVĚR.....	25
7. POVINNÉ ÚDAJE PODLE § 46 VYHLÁŠKY Č. 503/2020 SB.	26

SEZNAM PŘÍLOH

1. Informace o pozemcích
2. Kopie katastrální mapy
3. Ortofotomapa
4. Výřez územního plánu Herink
5. Fotodokumentace pořízená na místním šetření

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek byl vyhotoven na základě objednávky zadavatele uvedeného na titulní straně posudku ze dne 4. 10. 2021. Podle této objednávky je úkolem znalecké kanceláře:

„Stanovit obvyklou cenu rodinného domu č. p. 39 postaveného na pozemku p. č. St. 94, pozemků p. č. St. 94 a p. č. 290/117, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané na LV č. 676 v katastrálním území Herink, obec Herink, okres Praha-východ, kraj Středočeský.“

Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku (tj. cenu nemovitých věcí).

2. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování znaleckého posudku byly zadavatelem poskytnuty, případně znaleckou kanceláří opatřeny následující podklady. Poněvadž byly informace čerpány z veřejných seznamů provozovaných státem (katastr nemovitostí, sbírka zákonů), jde o správní akty vydávané orgány veřejné moci (územní plán), považuje znalecká kancelář zdroje dat za věrohodné. Prohlídku pozemků provedl pracovník znalecké kanceláře a zjištěný skutečný stav oceňovaných pozemků je tudíž také věrohodný.

2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD dne 19. 8. 2020.

Okres: Praha-východ (kód č. CZ0209)
Obec: Herink (kód č. 564915)
Katastrální území: Herink (kód č. 627666)
List vlastnictví č.: 676

2.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Vyhotovená z adresy dne <http://nahlizenedokn.cuzk.cz/> dne 11. 3. 2021.

Okres: Praha-východ (kód č. CZ0209)
Obec: Herink (kód č. 564915)
Katastrální území: Herink (kód č. 627666)
Měřítko: 1:500

2.3 ÚZEMNÍ PLÁN HERINK

Územní plán byl vydán zastupitelstvem obce Herink a nabyl účinnosti dne 27. 9. 1999. K datu ocenění platný ve znění změny č. 2, která nabyla účinnosti dne 13. 4. 2006. Dostupný je elektronicky z <https://www.herink.cz/uzemni-plan>. Oceňované pozemky jsou v územním plánu vedeny v plochách „Plochy se smíšenou funkcí“.

2.4 PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE

Projektová dokumentace pro stavbu „Přístavba RD č. 39 na poz. č.l. 290/117 v k.ú. Herink“ z data 07/2018. Dokumentaci vyhotovil Ing. Stanislav Müller, Charitní 22, 251 62 Mukařov. Znalecké kanceláři byly poskytnuty tyto výkresy: přízemí, 2.NP, průvodní a technická zpráva, technická zpráva, pohledy, základy, situace, řez A-A', statické posouzení. Dokumentace byla dne 5. 9. 2019 schválena Městským úřadem Říčany, odbor – Stavební úřad,

2.5 ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY A STAVEBNÍ POVOLENÍ

Rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení pro stavbu „Rodinného domu včetně přípojek el. proudu, vody, NTL plynu, kanalizace splaškové + odpadní jímky, kanalizace dešťové + však. jímky, vjezdu na pozemek a oplocení“ vydal Městský úřad Říčany, odbor – Stavební úřad pod č.j. Výst.3942/64594/2009/Vo dne 9. 11. 2006.

2.6 ROZHODNUTÍ O SCHVÁLENÍ STAVEBNÍHO ZÁMĚRU

Rozhodnutí o schválení stavebního záměru pro stavbu „Přístavba rodinného domu Herink č. p. 39“ vydal Městský úřad Říčany, odbor – Stavební úřad pod č.j. 288002/2019-MURI/OSÚ/1079 dne 5. 9. 2019.

2.7 CENOVÉ ÚDAJE

Pro určení obvyklé ceny opatřila znalecká kancelář z katastru nemovitostí údaje o výši cen relevantních nemovitých věcí. Tyto údaje jsou pro přehlednost blíže popsány na příslušných místech části posudku (zejména části 3 a 4).

2.8 INFORMACE O OBCI

Znalecká kancelář zjistila údaje o obci potřebné k ocenění pozemků z webových stránek obce (<https://www.herink.cz/>), Malého lexikonu obcí, Regionálního informačního servisu (<https://www.risy.cz/cs/>), územního plánu obce a mapového portálu www.mapy.cz.

2.9 PROHLÍDKA OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Místní šetření konané dne 22. 2. 2021 bylo provedeno za účelem prohlídky posuzovaných nemovitých věcí na místě. Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace a bylo provedeno zaměření nemovitých věcí.

Přítomni byli:

- za znaleckou kancelář: Zdeněk Viktorin
Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.
- za vlastníka nemovitých věcí: Ing. Kian Serghei
- za objednatele posudku: nikdo nebyl přítomen

2.10 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen zákon o oceňování majetku)
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění ke dni ocenění.
- [3] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni ocenění.
- [4] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2008.
- [5] BRADÁČ, A., POLÁK, P. Změny předpisů pro oceňování věcí nemovitých od 1. ledna 2021. *Soudní inženýrství*, 2020, č. 4, s. 49-64.
- [6] IVSC. *International Valuation Standards 2017*. London: IVSC, 2017. ISBN 978-0-9931513-0-9
- [7] MANKIW, N. Gregory. *Zásady ekonomie*. 1. vydání. Praha: GRADA Publishing, 1999. ISBN 80-7169-891-1.
- [8] MFČR. Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb). 2014. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [9] ORT, P., ŠTEFLOVÁ ORTOVÁ, O. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017, 144 s.
- [10] TEGoVA. *European Valuation Standards Eight Edition*. Belgie: TEGoVA. 2016. 378 s. ISBN 978-90-819060-1-2.

3. NÁLEZ

V této části znalecká kancelář popisuje postup při sběru a tvorbě dat a při jejich zpracování. Je zde uveden také výčet těchto dat. Informace o oceňovaných nemovitých věcech a lokalitě, ve které se nachází, byly zjištěny jejich osobní prohlídkou a prostudováním zdrojů dat uvedených v části 2 znaleckého posudku. Stav oceňovaných nemovitostí byl zafixován fotodokumentací.

3.1 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1.1 Předmět ocenění a situace

Oceňované nemovité věci se nachází na území obce Herink vzdálené asi 7 km jihovýchodně od Prahy. V obci Herink je ke dni ocenění evidováno 740 obyvatel. Celková rozloha obce činí 274 ha. V obci se nachází autobusová zastávka, mateřská škola, sportoviště, obchod a služby. V obci je možnost napojení na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn.

Oceňované nemovité věci se nachází na ulici Slunečná. Okolní zástavbu tvoří typové samostatně stojící rodinné domy. Dům je vzdálen asi 400 m od centra obce a 650 m od autobusové zastávky. Jedná se o rodinný dům se zahradou přístupný z obecní komunikace.

3.1.2 Rodinný dům č. p. 39

3.1.2.1 Popis

Budova č. p. 39 je postavena na pozemku p. č. St. 94 v katastrálním území Herink a je v katastru nemovitostí evidována způsobem využití rodinný dům. Na místním šetření bylo zjištěno, že budova je tímto způsobem rovněž využívána. Jedná se o samostatně stojící dům, který má dvě nadzemní podlaží. Dům je napojen na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a plyn.

3.1.2.2 Konstrukce, vybavení a technický stav

Stavba rodinného domu byla povolena Městským úřadem Říčany, odbor – Stavební úřad pod č.j. Výst.3942/64594/2009/Vo dne 9. 11. 2006. Stavba domu byla postavena asi v roce 2007. V roce 2019 byla provedena rekonstrukce domu, která však nebyla dokončena. Projektovaný a povolený stav nedopovídá skutečnému stavu zjištěného na místním šetření.

Nedokončené konstrukce jsou následující: chybí zábradlí na terase, chybí vnitřní dveře, chybí zařizovací předměty, chybí světla, chybí část podlahových krytin, chybí garážové vrata, chybí finální štuk v některých místnostech domu, chybí dokončení fasády.

Stavba je v dobrém technickém stavu a je nedokončená.

Popis jednotlivých konstrukcí je uveden v kapitole 4.2.2 posudku.

3.1.2.3 Dispozice

V domě se nachází jeden byt.

1. NP: zádveří, pokoj, WC, chodba, technické místnost, garáž,
2. NP: šatna, 5 × pokoj, koupelna s WC, koupelna s WC, chodba.

3.1.2.4 Rozměry

Rozměry domu jsou uvedeny v kapitole 4.2.2 posudku.

3.1.3 Pozemky a příslušenství rodinného domu

Pozemek p. č. St. 94 o výměře 125 m² je evidován v katastru nemovitostí druhem zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází rodinný dům č. p. 39, který je jeho součástí.

Pozemek p. č. 865 o výměře 865 m² je evidován v katastru nemovitostí druhem orná půda. Dle stavu zjištěného na místním šetření je pozemek využíván jako zahrada a je částečně zastavěn rodinným domem

č. p. 39, který byl rozšířen, přičemž nový stav není k danu ocenění evidován v katastru nemovitostí. Na pozemku se nachází venkovní úpravy a trvalé porosty se zanedbanou údržbou.

Pozemky jsou oploceny a tvoří funkční celek. Celková plocha oceňovaných pozemků činí 990 m².

3.2 POUŽITÁ METODIKA OCENĚNÍ

3.2.1 Ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou

Úkolem znalecké kanceláře je určit cenu obvyklou v daném místě a čase (dle § 3b odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby). Ustanovení § 3b odst. 2 zákona o urychlení výstavby odkazuje poznámkou pod čarou na § 2 zákona o oceňování majetku. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. **obvyklá cena** definována v § 2 odst. 2 následujícím způsobem:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Postup určení obvyklé ceny je dále upřesněn v § 1a oceňovací vyhlášky. Na základě těchto ustanovení a doporučení v odborné literatuře je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Cena obvyklá je určena porovnávacím způsobem na základě sjednaných cen (tj. cen, za které byly uskutečněny převody vlastnického práva).
2. Je určena základní jednotky pro porovnání (zpravidla Kč/m²) a parametry s významným podílem na výši ceny (např. způsob využití pozemku, přístupnost, velikost pozemku apod.).
3. Jsou vyhledány převody obdobných nemovitých věcí. Soubor pro porovnání přitom obsahuje nejméně 3 obdobné předměty vybrané podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.
4. Provede se srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, přičemž se mj. určí rozdíly mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění v souboru pro porovnání.
5. Sjednané ceny se upraví v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí. Tato odchylka způsobená korekcí je řádně odůvodněna.
6. Soubor upravených cen se vyhodnotí (případně se vyloučí odlehlé údaje), přičemž výsledkem tohoto vyhodnocení je odhad intervalu, ve kterém se bude obvyklá cena pohybovat.
7. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalecké kanceláře, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Stanovení výše obvyklé ceny tedy závisí především na dostatku podkladů pro ocenění, dále na úvaze znalce, jeho zkušenostech a jeho odpovědnosti. Za takové situace je přirozené, že i když budou dva znalci hledat výši obvyklé ceny stejné nemovitosti, výsledkem zpravidla nebude shodné číslo, i když budou oba postupovat korektně, poctivě a odpovědně, protože vždy se jedná jen o odhad, který v sobě objektivně nese určité procento subjektivního náhledu a přístupu konkrétního znalce. Na druhé straně ovšem, pokud oba postupují seriózně, neměly by být jejich odhady obvyklé ceny stejné nemovitosti diametrálně odlišné.

Přesnost ocenění je obvykle závislá pouze na tom, kolik vhodných nemovitostí znalecká kancelář nalezne. Je vhodné snažit se zvolit jak kvalitativně lepší, tak i kvalitativně horší vzorky, aby oceňovaný subjekt ležel uvnitř pomyslného intervalu.

3.2.2 Určení zjištěné ceny nemovitých věcí

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění ke dni ocenění. Postup ocenění stanovený cenovým předpisem je nutné dodržet a oceňovatel jej nesmí žádným způsobem upravovat. Úkolem oceňovatele je tudíž „pouze“ přesně aplikovat příslušná ustanovení uvedených právních předpisů na oceňovanou nemovitou věc.

3.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ




Znalecká kancelář vyhledává přednostně kupní smlouvy, ocenění je tedy provedeno na základě realizovaných cen nemovitých věcí. K porovnání byl použit přehled cen rodinných domů na území obce Herink z kupních smluv uzavřených od června roku 2021. Znalecká kancelář zahrnuje do vzorku rodinné domy obdobného charakteru, stáří a velikosti. Výpočet a popisy jsou uvedeny v tabulkách níže.

Vyhledány byly celkem tři prodeje obdobných nemovitých věcí ve stejné lokalitě. Tyto nemovité věci jsou blíže popsány v části 4 znaleckého posudku. Informace o porovnávaných nemovitých věcech byly získány z veřejně dostupných zdrojů nahlížení do katastru nemovitostí, ortofotomapy, aplikace Panorama na www.mapy.cz a Street View v aplikaci Google Maps. Jejich prohlídka nebyla z ekonomických důvodů provedena, což je ve znalecké praxi u posudků s obdobným zadáním obvyklé.

4. POSUDEK

4.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

4.1.1 Popis porovnávaných nemovitých věcí

Stanovení ceny porovnáním nemovitých věcí - popis					
Č.	Lokalita	Č.j./kupní smlouva ze dne	ZP	Velikost pozemků	Popis/fotografie (zdroj <i>mapy.cz</i>)
1	Herink	V-7830/2021-209 9. 8. 2021	157 m ²	861 m ²	
	Rodinný dům č. p. 52 na pozemku p. č. St. 103 se zahradou na pozemku p. č. 290/84 v katastrálním území Herink na ulici Za Zahradama. Dům má dvě nadzemní podlaží a dvě garáže v domě. Na zahradě se nachází trvalé porosty a venkovní úpravy. Dům je v dobrém technickém stavu s pravidelnou údržbou.				
2	Herink	V-12730/2021-209 9. 8. 2021	157 m ²	1 027 m ²	
	Rodinný dům č. p. 235 na pozemku p. č. St. 264 se zahradou na pozemku p. č. 290/66 v katastrálním území Herink na ulici Za Zahradama. Dům má dvě nadzemní podlaží a dvě garáže v domě. Na zahradě se nachází venkovní úpravy. Dům je v dobrém technickém stavu s pravidelnou údržbou.				
3	Herink	V-10624/2021-209 23. 6. 2021	218 m ²	990 m ²	
	Rodinný dům č. p. 339 na pozemku p. č. St. 467 se zahradou na pozemku p. č. 290/57 v katastrálním území Herink na ulici Nad Rybníkem. Dům má dvě nadzemní podlaží. Na zahradě se nachází venkovní úpravy. Jedná se o novostavbu.				

Stanovení ceny porovnáním nemovitých věcí jako celku: analýza									
Č.	Realizovaná cena Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 stav a vybavení	K4 příslušenství	K5 velikost pozemku	K6 rozestavěnost	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
1	17 500 000	1,00	0,85	1,10	1,00	0,95	1,20	1,07	16 355 140
2	16 575 000	1,00	0,85	1,15	1,00	1,00	1,20	1,17	14 166 667
3	19 735 260	1,00	0,90	1,20	1,00	1,00	1,20	1,30	15 180 969
Cena nemovitých věcí stanovená porovnávacím způsobem - průměr								Kč	15 234 259

Přehled a odůvodnění použitých koeficientů:

- *K1 (Koeficient úpravy na polohu objektu)* - porovnání lokality ve které se srovnávaná nemovitost nachází po zvážení technických, přírodních, ekonomických a sociálních vlivů.
- *K2 (Koeficient úpravy na velikost objektu)* – úprava dle zastavěné plochy a počtu nadzemních podlaží.
- *K3 (Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení)* - hodnocení stavu na základě fotodokumentace získané ze stránek mapy.cz a z ortofotomapy. Byly zohledňovány stavebně-konstrukční prvky a odhadované stáří.
- *K4 (Koeficient úpravy na příslušenství)* - hodnoceno bylo především množství a účel využití vedlejších staveb, jejich technický stav a další venkovní úpravy a příslušenství viditelné z dostupných leteckých a panoramatických snímků.
- *K5 (Koeficient úpravy na velikost pozemku)* - zohledňována byla jak velikost pozemku zastavěného stavbou tak pozemku, který je spolu se stavbou užíván.
- *K6 (Koeficient rozestavěnosti)* - prostřednictvím koeficientu je zohledněno, zda je porovnávaný objekt dokončen, resp. že je oceňovaný objekt v rozestavěném stavu.
- *KC Koeficient celkový* - $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

Za předpokladu, že je oceňovaný objekt zcela totožný s porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00. Ceny jsou následně vyhodnoceny pomocí prostého aritmetického průměru (tj. všechny hodnoty jsou stejně důležité), který znalecká kancelář považuje v daném případě za nejvhodnější, neboť kvalitativní úprava byla již provedena pomocí koeficientů.

4.2 URČENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

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.

4.2.1 Základní informace a indexy

Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Herink
Katastrální území:	Herink
Počet obyvatel:	861
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 266,00 Kč/m ²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 606,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,954}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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 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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = \mathbf{0,992}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = \mathbf{1,040}$$

4.2.2 Rodinný dům č. p. 39

Ocenění rodinného domu je provedeno nákladovým způsobem dle § 13 (Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to z důvodu, že se jedná o rozestavěnou stavbu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	11,65×22,75 =	265,04
2.NP	8,65×17,95+3,00×8,65 =	181,22
Plochy podlaží celkem		446,26 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(11,65×22,75)×(3,05) =
NP	2.NP	(8,65×17,95+3,00×8,65)×(3,05) =
Z	zastřešení	(8,65×11,55)×(2,70×0,5)+(8,65×6,40)×(2,70×0,25)+(3,00×8,65)×(0,30×0,5) =
Obestavěný prostor - celkem:		1 537,21 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	betonové	S	100
2. Zdivo	cihelné tl. 38 cm, betonové sloupy	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	valbová, plochá	S	100
5. Krytina	živičná, beton	S	100
6. Klempířské konstrukce	titan-zinek	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenocementové, sádkokarton	S	90
7. Vnitřní omítky	chybí	C	10
8. Fasádní omítky	není	C	100
9. Vnější obklady	není	C	100
10. Vnitřní obklady	mramor	P	100
11. Schody	betonové, mramor	S	100
12. Dveře	hliníkové s trojsklem	P	10
12. Dveře	chybí vnitřní dveře a garážové vrata	C	90
13. Okna	hliníková s trojsklem	P	95
13. Okna	chybí parapety	C	5
14. Podlahy obytných místností	mramor, traverin	P	100
15. Podlahy ostatních místností	mramor	P	70
15. Podlahy ostatních místností	není	S	30
16. Vytápění	podlahové ústřední	S	70
16. Vytápění	chybí kotel	C	30
17. Elektroinstalace	světelná	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	teplá, studená	S	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	ano	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	není	C	100
24. Vnitřní vybavení	sprchové kouty, umyvadla	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	zábradlí na terase	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	90	1,00	5,58

7. Vnitřní omítky	C	6,20	10	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	P	3,30	10	0,46	0,15
12. Dveře	C	3,30	90	0,00	0,00
13. Okna	P	5,20	95	0,46	2,27
13. Okna	C	5,20	5	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	70	0,46	0,35
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	30	1,00	0,33
16. Vytápění	S	4,40	70	1,00	3,08
16. Vytápění	C	4,40	30	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,73
Koeficient vybavení K₄:					0,7973

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu; UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ .	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,02	14	175	8,00	0,7216
2. Zdivo	S	21,20	80,00	1,00	16,96	18,65	14	140	10,00	1,8650
2. Zdivo	S	21,20	20,00	1,00	4,24	4,66	2	140	1,43	0,0666
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,69	14	140	10,00	0,8690
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,03	14	110	12,73	1,0222
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,74	14	40	35,00	1,3090
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,99	14	80	17,50	0,1732
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,38		50	28,00	1,7864
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,53	2	50	4,00	0,1012
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,10	14	140	10,00	0,1100
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,52	2	65	3,08	0,1084
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,72	2	65	3,08	0,1762
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,42	2	80	2,50	0,0605
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,10	14	50	28,00	0,3080

16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,72	2	50	4,00	0,2288
17. Elektroinstalace	S	4,30	50,00	1,00	2,15	2,36	2	50	4,00	0,0944
17. Elektroinstalace	S	4,30	50,00	1,00	2,15	2,37	14	50	28,00	0,6636
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,66	14	50	28,00	0,1848
19. Rozvod vody	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,76	2	50	4,00	0,0704
19. Rozvod vody	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,76	14	50	28,00	0,4928
21. Instalace plynu	S	0,50	50,00	1,00	0,25	0,28	2	40	5,00	0,0140
21. Instalace plynu	S	0,50	50,00	1,00	0,25	0,28	14	40	35,00	0,0980
22. Kanalizace	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,71	2	60	3,33	0,0569
22. Kanalizace	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,71	14	60	23,33	0,3989
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,51	2	50	4,00	0,1804
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	2	50	4,00	0,0132
Opotřebení:									11,2 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	×	0,7973
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 228,17
Plná cena: 1 537,21 m ³ × 3 228,17 Kč/m ³	=	4 962 375,21 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 11,2 % /100)	×	0,888
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 406 589,19 Kč
Koeficient pp	×	1,040
Cena stavby CS	=	4 582 852,76 Kč
Rodinný dům č. p. 39 - zjištěná cena	=	4 582 852,76 Kč

4.2.3 Betonová dlažba zámková

Ocenění je provedeno dle § 18 (Venkovní úpravy) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Výměra:	2,90×8,60-1,00×0,5 = 24,44 m ²
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	944,26
Plná cena: 24,44 m ² × 944,26 Kč/m ²	=	23 077,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 1 / 40 = 2,5 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 2,5 \% / 100)$	×	0,975
Nákladová cena stavby CS_N	=	22 500,77 Kč
Koeficient pp	×	1,040
Cena stavby CS	=	23 400,80 Kč
Betonová dlažba zámková - zjištěná cena	=	23 400,80 Kč

4.2.4 Obrubník monolitický

Ocenění je provedeno dle § 18 (Venkovní úpravy) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	9.5. Obrubník monolitický do průřezu 0,010 m2
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Délka:	22,00 m
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	160,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	314,75
Plná cena: 22,00 m × 314,75 Kč/m	=	6 924,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 1 / 40 = 2,5 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 2,5 \% / 100)$	×	0,975
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 751,39 Kč
Koeficient pp	×	1,040
Cena stavby CS	=	7 021,45 Kč
Obrubník monolitický - zjištěná cena	=	7 021,45 Kč

4.2.5 Brána ocelová s dřevěnou výplní

Ocenění je provedeno dle § 18 (Venkovní úpravy) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Výměra:	1,00 ks
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 600,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,3540
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	6 779,52
Plná cena: 1,00 ks × 6 779,52 Kč/ks	=	6 779,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 14 / 20 = 70,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$	×	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 033,86 Kč
Koeficient pp	×	1,040
Cena stavby CS	=	2 115,21 Kč
Brána ocelová s dřevěnou výplní - zjištěná cena	=	2 115,21 Kč

4.2.6 Elektrický pohon u brány

Ocenění je provedeno dle § 18 (Venkovní úpravy) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Výměra:	1,00 ks
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 800,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,3540
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	10 922,56
Plná cena: 1,00 ks × 10 922,56 Kč/ks	=	10 922,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 14 / 20 = 70,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$	×	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 276,77 Kč
Koeficient pp	×	1,040
Cena stavby CS	=	3 407,84 Kč
Elektrický pohon u brány - zjištěná cena	=	3 407,84 Kč

4.2.7 Vrátko ocelové s dřevěnou výplní

Ocenění je provedeno dle § 18 (Venkovní úpravy) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.3.1. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	1,00 ks
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/ks]	=	1 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		×	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	3 062,40
Plná cena:	1,00 ks × 3 062,40 Kč/ks	=	3 062,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 14 / 20 = 70,0 \%$			
Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$		×	0,300
Nákladová cena stavby CS_N		=	918,72 Kč
Koeficient pp		×	1,040
Cena stavby CS		=	955,47 Kč
Vrátka ocelová s dřevěnou výplní - zjištěná cena		=	955,47 Kč

4.2.8 Plot dřevěný

Ocenění je provedeno dle § 18 (Venkovní úpravy) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Výměra:	26,00×1,70 = 44,20 m ² pohledové plochy
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	435,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		×	2,3540
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	819,19
Plná cena:	44,20 m ² × 819,19 Kč/m ²	=	36 208,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 14 / 20 = 70,0 \%$			
Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$		×	0,300
Nákladová cena stavby CS_N		=	10 862,46 Kč
Koeficient pp		×	1,040
Cena stavby CS		=	11 296,96 Kč
Plot dřevěný - zjištěná cena		=	11 296,96 Kč

4.2.9 Betonový práh mezi sloupky

Ocenění je provedeno dle § 18 (Venkovní úpravy) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.13. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Délka:	26,00 m
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	150,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,3540
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	282,48
Plná cena: 26,00 m × 282,48 Kč/m	=	7 344,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 14 / 30 = 46,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 46,7 \% / 100)$	×	0,533
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 914,61 Kč
Koeficient pp	×	1,040
Cena stavby CS	=	4 071,19 Kč
Betonový práh mezi sloupky - zjištěná cena	=	4 071,19 Kč

4.2.10 Zídka

Ocenění je provedeno dle § 18 (Venkovní úpravy) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.9.1. Plot zděný ze štípaných tvárníc barevných tl. do 20 cm, beton. základ
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Výměra:	$(13,00+10,50+5,00) \times 0,55 = 15,68 \text{ m}^2$ pohledové plochy
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 250,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,5740
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 574,-
Plná cena: 15,68 m ² × 2 574,- Kč/m ²	=	40 360,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 1 / 40 = 2,5 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 2,5 \% / 100)$	×	0,975
Nákladová cena stavby CS_N	=	39 351,31 Kč

Koeficient pp	×	1,040
Cena stavby CS	=	40 925,36 Kč
Zídka - zjištěná cena	=	40 925,36 Kč

4.2.11 Zpevněné plochy

Ocenění je provedeno dle § 18 (Venkovní úpravy) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Výměra:	180+45 = 225,00 m ²
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	235,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	462,29
Plná cena: 225,00 m ² × 462,29 Kč/m ²	=	104 015,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 2 / 40 = 5,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 5,0 \% / 100)$	×	0,950
Nákladová cena stavby CS_N	=	98 814,49 Kč
Koeficient pp	×	1,040
Cena stavby CS	=	102 767,07 Kč
Zpevněné plochy - zjištěná cena	=	102 767,07 Kč

4.2.12 Vodovod

Ocenění je provedeno dle § 18 (Venkovní úpravy) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	41,00 m
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	694,14
Plná cena: 41,00 m × 694,14 Kč/m	=	28 459,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 14 / 40 = 35,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$	×	0,650
Nákladová cena stavby CS_N	=	18 498,83 Kč
Koeficient pp	×	1,040
Cena stavby CS	=	19 238,78 Kč
Vodovod - zjištěná cena	=	19 238,78 Kč

4.2.13 Kanalizace

Ocenění je provedeno dle § 18 (Venkovní úpravy) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	22,00 m
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 500,83
Plná cena: 22,00 m × 2 500,83 Kč/m	=	55 018,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 14 / 50 = 28,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 28,0 \% / 100)$	×	0,720
Nákladová cena stavby CS_N	=	39 613,15 Kč
Koeficient pp	×	1,040
Cena stavby CS	=	41 197,68 Kč
Kanalizace - zjištěná cena	=	41 197,68 Kč

4.2.14 Plynovod

Ocenění je provedeno dle § 18 (Venkovní úpravy) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Délka:	45,00 m
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,5280
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	616,83
Plná cena: 45,00 m × 616,83 Kč/m	=	27 757,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 14 / 40 = 35,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$	×	0,650
Nákladová cena stavby CS_N	=	18 042,28 Kč
Koeficient pp	×	1,040
Cena stavby CS	=	18 763,97 Kč
Plynovod - zjištěná cena	=	18 763,97 Kč

4.2.15 HUP

Ocenění je provedeno dle § 18 (Venkovní úpravy) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.3.2 Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Výměra:	$0,60 \times 0,45 \times 1,50 = 0,41 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	4 100,-
Polohový koeficient K_S (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,5280
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	8 291,84
Plná cena: $0,41 \text{ m}^3 \times 8 291,84 \text{ Kč/m}^3$	=	3 399,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 14 / 30 = 46,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 46,7 \% / 100)$	×	0,533
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 812,01 Kč
Koeficient pp	×	1,040
Cena stavby CS	=	1 884,49 Kč
HUP - zjištěná cena	=	1 884,49 Kč

4.2.16 Přípojka elektřiny

Ocenění je provedeno dle § 18 (Venkovní úpravy) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Délka:	25,00 m
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		×	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=	270,59
Plná cena:	25,00 m × 270,59 Kč/m	=	6 764,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PC\check{Z} = 100 \% \times 14 / 50 = 28,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 28,0 \% / 100)$	×	0,720
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 870,62 Kč
Koeficient pp	×	1,040
Cena stavby CS	=	5 065,44 Kč
Přípojka elektřiny - zjištěná cena	=	5 065,44 Kč

4.2.17 Pozemky

Ocenění pozemků je provedeno dle § 4 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

OceněníIndex trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ 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. 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

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

Celkový index $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,000 \times 1,000 \times 1,040 = 1,040$ **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	606,-	1,040		630,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 94	125	630,24	78 780,-
§ 4 odst. 1	orná půda	290/117	865	630,24	545 157,60
Pozemky - zjištěná cena				=	623 937,60 Kč

4.2.18 Trvalé porosty na pozemku p. č. 290/117

Ocenění trvalých porostů je provedeno dle § 46 (Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36. Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název					
Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
višeň					
10	2 Ks	1 079,-		1 079,-	2 158,-
třešeň - polokmen					
10	1 Ks	2 229,-		2 229,-	2 229,-
Součet:				=	4 387,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	4 387,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název		Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]
			Cena [Kč]
katalpa		14 roků	5,00 ks
Listnaté stromy II	11 280,-		11 280,-
56 400,-			
zerav		14 roků	7,00 ks
Jehličnaté keře I	1 090,-		1 090,-
7 630,-			
tisovec		14 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy III	10 440,-		10 440,-
10 440,-			
		5 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	620,-		620,-
620,-			
zerav		14 roků	3,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-
22 860,-			
bříza bělokorá		10 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-		3 010,-
3 010,-			
borovice		14 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-		9 110,-
18 220,-			
kaštanovník jedlý		10 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	3 280,-		3 280,-
3 280,-			
smrk pichlavý		10 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	2 610,-		2 610,-
2 610,-			
svída		10 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-		520,-
520,-			
modřín		10 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy I	2 150,-		2 150,-
4 300,-			

cypříšek		10 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	2 150,-		2 150,-
bříza bělokorá		10 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-		3 010,-
smrk pichlavý		10 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy II	2 610,-		2 610,-
zerav		14 roků	114,00 m
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypříšek, smrk omorika)	4 310,-		4 310,-
Součet:			631 610,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):		×	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		×	0,800
Celkem - okrasné rostliny		=	378 966,- Kč
Trvalé porosty na pozemku p. č. 290/117 - zjištěná cena		=	383 353,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Znalecká kancelář v částech 2 a 3 znaleckého posudku popsala, jakým způsobem byl zjištěn skutečný stav nemovitých věcí. Na základě tohoto stavu provedla v části 4 podle metodiky popsané v části 3 jejich ocenění. Obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí stanovujeme na základě ocenění porovnávacím způsobem, neboť se jedná o způsob zohledňující situaci na dílčím trhu v dané lokalitě. Znalecké kanceláři se podařilo vyhledat dostatečné množství srovnatelných nemovitostí a výslednou cenu je možno považovat za cenu, za níž by bylo možno nemovitost k datu zpracování znaleckého posudku realizovat na trhu. Obvyklá cena je zaokrouhlena na tisíce Kč. Na základě provedených výpočtu lze proto uzavřít, že obvyklá cena je následující:

Nemovité věci	Cena
Rodinný dům č. p. 39 včetně součástí a příslušenství	11 674 924,00 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí	11 674 924,00 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	11 675 000,00 Kč

5.2 URČENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Znalecká kancelář v částech 2 a 3 znaleckého posudku popsala, jakým způsobem byl zjištěn skutečný stav nemovitých věcí. Na základě tohoto stavu provedla v části 4 podle metodiky popsané v téže části jejich ocenění. Na pozemku p. č. 290/117 se nachází trvalé porosty a příslušenství rodinného domu, jejichž cena byla připočtena k ceně pozemku. Na základě provedených výpočtu lze proto uzavřít, že zjištěná cena nemovitých věcí podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je následující:

Nemovité věci	Cena
Rodinný dům č. p. 39	4 582 852,76 Kč
Betonová dlažba zámková	23 400,80 Kč
Obrubník monolitický	7 021,45 Kč
Brána ocelová s dřevěnou výplní	2 115,21 Kč
Elektrický pohon u brány	3 407,84 Kč
Vrátka ocelová s dřevěnou výplní	955,47 Kč
Plot dřevěný	11 296,96 Kč
Betonový práh mezi sloupky	4 071,19 Kč
Zídka	40 925,36 Kč
Zpevněné plochy	102 767,07 Kč

Vodovod	19 238,78 Kč
Kanalizace	41 197,68 Kč
Plynovod	18 763,97 Kč
HUP	1 884,49 Kč
Přípojka elektřiny	5 065,44 Kč
Pozemky	623 937,60 Kč
Trvalé porosty na pozemku p. č. 290/117	383 353,- Kč
Zjištěná cena nemovitých věcí	5 872 255,07 Kč
Zjištěná cena nemovitých věcí po zaokrouhlení dle § 50	5 872 260,00 Kč

5.3 ODŮVODNĚNÍ ROZDÍLU OBVYKLÉ A ZJIŠTĚNÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle § 1c odst. 1 oceňovací vyhlášky je nutné spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou, přičemž případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Důvodová zpráva toto ustanovení nijak nevysvětluje. Podle A. Bradáče a P. Poláka „*slouží stanovení zjištěné ceny slouží jako kontrolní cenová hladina pro srovnání úrovně ocenění.*“ Ministerstvo financí v důvodové zprávě k vyhlášce uvádí, že „*novelizuje prováděcí vyhlášku k zákonu o oceňování majetku v návaznosti na vývoj sjednávaných cen na trhu s nemovitými věcmi a že novela vyhlášky spadá do oblasti technických úprav, jejím obsahem jsou pouze změny technického charakteru (každoroční aktualizace základních cen, koeficientů změn cen staveb, a dílčích úprav textu), které sledují vývoj cen na trhu, přizpůsobují se jejich vývoji a nemají žádný dopad na věcnou stránku právního předpisu.*“

Podle názoru znalecké kanceláře je důvodem rozdílu ve výši obvyklé a zjištěné ceny skutečnost, že obě jsou určovány odlišným způsobem, které nemají žádné společné body. To plně odpovídá závěrům v odborné literatuře, která konstatuje, že ocenění obvyklou a zjištěnou cenou je vzájemně nekompatibilní a cena zjištěná nemůže sloužit jako nástroj cenové argumentace při realitním obchodě (Ort, Šteflová 2017, s. 86).

6. ZÁVĚR

Zadavatel zadal znalecké kanceláři následující odbornou otázku:

„Stanovit obvyklou cenu rodinného domu č. p. 39 postaveného na pozemku p. č. St. 94, pozemků p. č. St. 94 a p. č. 290/117, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané na LV č. 676 v katastrálním území Herink, obec Herink, okres Praha-východ, kraj Středočeský.“

Odpověď znalecké kanceláře na odbornou otázku:

Obvyklá cena rodinného domu č. p. 39 postaveného na pozemku p. č. St. 94 a pozemků p. č. St. 94 a p. č. 290/117, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané na LV č. 676 v katastrálním území Herink, obec Herink, okres Praha-východ, kraj Středočeský, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 10. 10. 2021 ve výši:

15 234 259,00 Kč

slovy: Patnáctmilionůdvěstětřicetčtyřitisícdvěšestpadesátdevět Kč

Obvyklá cena byla určena porovnáním na základě vyhodnocení souboru cen obdobných nemovitých věcí. Jak je uvedeno v části 3.2 posudku, přesnost ocenění závislá na velikosti použitého souboru.

7. POVINNÉ ÚDAJE PODLE § 46 VYHLÁŠKY Č. 503/2020 SB.

Na zpracování níže uvedených částí znaleckého posudku se podílel:

Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová

část 4.1 (stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí)

Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D., nar. 15. 11. 1982, bytem Lidická 5, 746 01 Opava

všechny části s výjimkou části 4.1

Zdeněk Viktorin

část 2.9 (prohlídka oceňovaných nemovitých věcí)

Znalecký posudek vzal na vědomí za znaleckou kancelář dne 10. 10. 2021

Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D., (jednatel společnosti).

Znalecký posudek je oprávněna osobně stvrdit nebo doplnit nebo blíže vysvětlit jeho obsah na žádost orgánu veřejné moci **Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová a Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.**

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckou kanceláří qdq services, s.r.o., která je zapsána v I. oddílu Seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR s oprávněním podávat znalecké posudky v následujících znaleckých oborech, odvětvích a specializacích:

- ekonomika s rozsahem oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, oceňování lesních porostů a oceňování škod na lesních porostech,
- stavebnictví s rozsahem oprávnění pro stavby obytné, stavby inženýrské, stavby vodní, stavby průmyslové a stavební odvětví různá.

Znaleckému posudku bylo přiřazeno interní číslo 3712-329/2021. Elektronická evidence znaleckých posudků ještě není v provozu a znalecká kancelář do ní tudíž nemohla znalecký posudek zapsat.

V Opavě dne 10. 10. 2021

Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.
znalec v oboru Ekonomika,
odvětví Ceny a odhady nemovitých věcí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2020 14:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 67 INS 16478 / 2020 pro Martin Fuchsig, Mgr.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564915 Herink

Kat.území: 627666 Herink

List vlastnictví: 676

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Kian Sergehi a Chianu Mariana, Slunečná 39, 25101 Herink	700429/1261 705315/1237	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 94

125 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Herink, č.p. 39, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 94

290/117

865 orná půda

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- dluhy ve výši 7.600.000,- Kč a příslušenství
- další dluhy vznikající ze smlouvy o úvěru reg. č. 0000/551461-02/18/01-001/00/R a zástavní smlouvy v období ode dne uzavření těchto smluv do 20.4.2069 do celkové výše 9.120.000,- Kč

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 94, Parcela: 290/117

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 0000/551461-02/18/01-002/00/R ze dne 20.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2018 11:54:50. Zápis proveden dne 15.05.2018; uloženo na prac. Praha-východ V-6288/2018-209

Pořadí k 20.04.2018 11:54

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 0000/551461-02/18/01-002/00/R ze dne 20.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2018 11:54:50. Zápis proveden dne 15.05.2018; uloženo na prac. Praha-východ V-6288/2018-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 0000/551461-02/18/01-002/00/R ze dne 20.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2018 11:54:50. Zápis proveden dne 15.05.2018; uloženo na prac. Praha-východ V-6288/2018-209

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2020 14:35:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564915 Herink

Kat.území: 627666 Herink

List vlastnictví: 676

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

Parcela: St. 94, Parcela: 290/117

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Okresní soud Praha-východ 21 Nc-2/2019 -19 ze dne 28.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2019 10:18:38. Zápis proveden dne 06.09.2019.

Z-7232/2019-209

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

Povinnost k

Kian Sergej, Slunečná 39, 25101 Herink, RČ/IČO:
700429/1261

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Praze KSPH 67-INS16478/2020 -A-7 ze dne 11.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2020 16:30:15. Zápis proveden dne 14.08.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6868/2020-209

Související zápisy

Schváleno oddlužení

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Praze KSPH 67-INS16478/2020 -A-7 ze dne 11.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2020 16:30:15. Zápis proveden dne 14.08.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6868/2020-209

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

Povinnost k

Chianu Mariana, Slunečná 39, 25101 Herink, RČ/IČO:
705315/1237

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Praze KSPH 67-INS16478/2020 -A-7 ze dne 11.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2020 16:30:15. Zápis proveden dne 14.08.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6868/2020-209

Související zápisy

Schváleno oddlužení

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Praze KSPH 67-INS16478/2020 -A-7 ze dne 11.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2020 16:30:15. Zápis proveden dne 14.08.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6868/2020-209

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2020 14:35:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564915 Herink

Kat.území: 627666 Herink

List vlastnictví: 676

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 20.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2018 14:45:14. Zápis proveden dne 12.06.2018.

Pro: Kian Serghei a Chianu Mariana, Slunečná 39, 25101 Herink

V-7660/2018-209

RČ/IČO: 700429/1261
705315/1237

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
290/117	52601	865

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

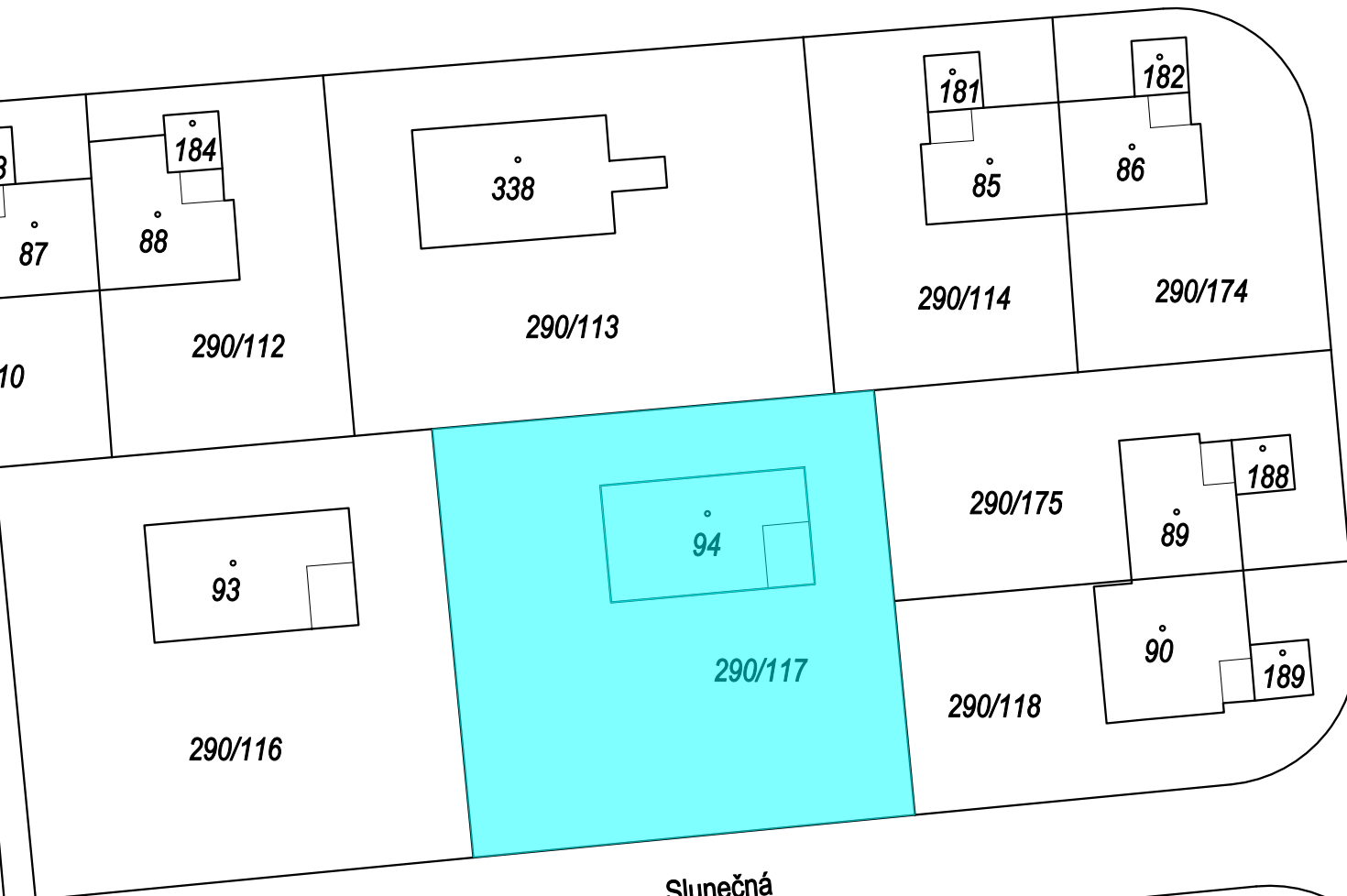
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.08.2020 14:46:42

465

290/59

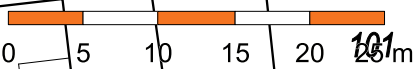
Nad Rybníky



Slunečná



1:500



25m



465

290/59

Nad Rybníky

184

87

88

338

290/112

290/113

181

182

85

86

290/114

290/174

10

93

290/116

94

290/117

290/175

188

89

90

189

290/118

Slunečná

0/138

202

290/77

84

290/78

105

290/79

190

290/80

1:500



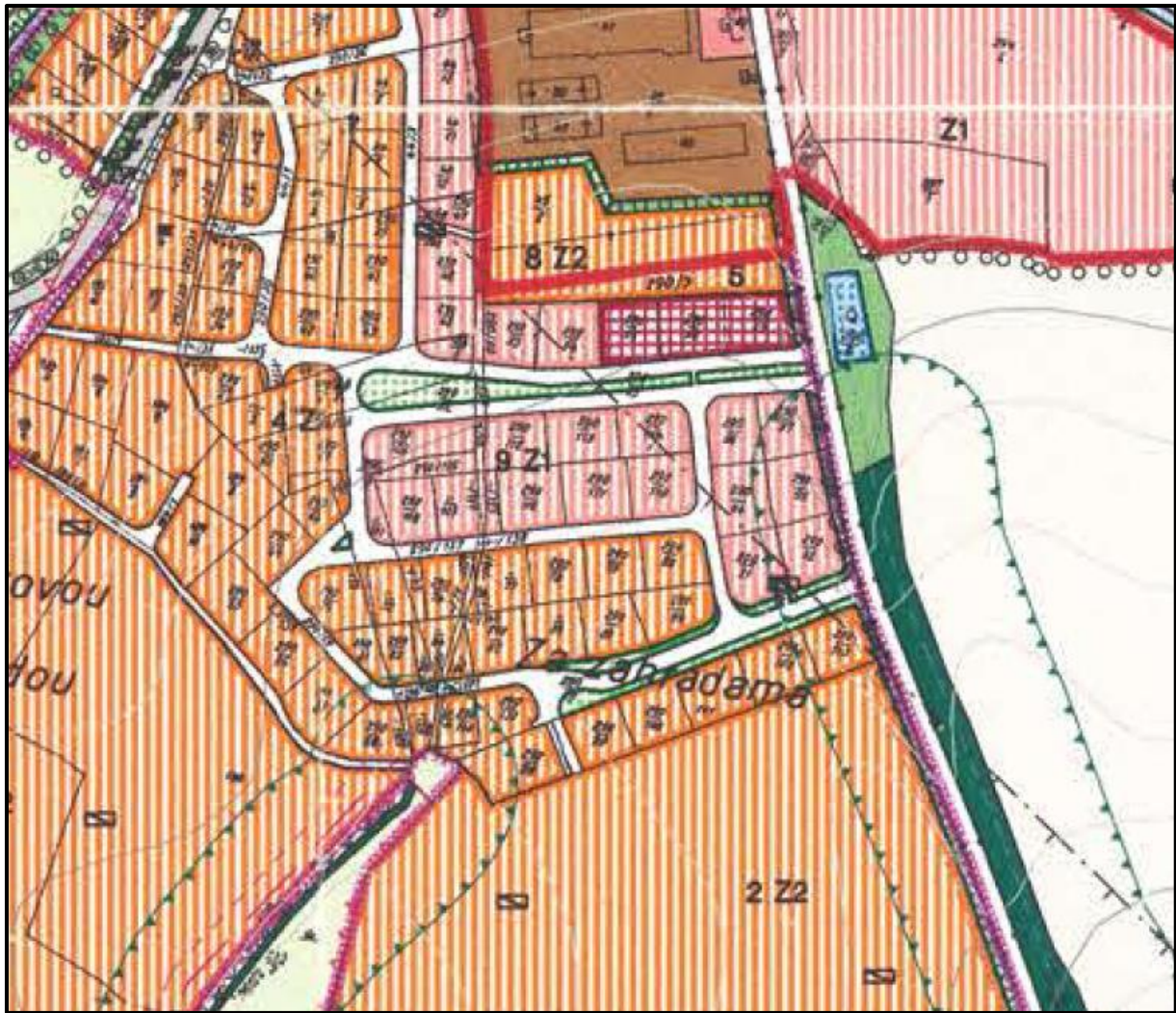
0 5 10 15 20 25 m

290/89

81

290/90

VÝŘEZ ÚZEMNÍHO PLÁNU HERINK



LEGENDA

URBANIZOVANÉ ÚZEMÍ

STAV	NÁVRH	
		PLOCHY PRO BYDLENÍ
		PLOCHY SE SMÍŠENOU FUNKCÍ

FOTODOKUMENTACE POŘÍZENÁ NA MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Pohled mj. na rodinný dům č. p. 39 a pozemky p. č. St. 94 a p. č. 290/117



Pohled mj. na rodinný dům č. p. 39 a pozemky p. č. St. 94 a p. č. 290/117



FOTODOKUMENTACE POŘÍZENÁ NA MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Pohled mj. na pozemek p. č. 290/117



Pohled mj. na pozemek p. č. 290/117



FOTODOKUMENTACE POŘÍZENÁ NA MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Pohled mj. na interiér rodinného domu č. p. 39



Pohled mj. na interiér rodinného domu č. p. 39



FOTODOKUMENTACE POŘÍZENÁ NA MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Pohled mj. na interiér rodinného domu č. p. 39



Pohled mj. na interiér rodinného domu č. p. 39



FOTODOKUMENTACE POŘÍZENÁ NA MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Pohled mj. na interiér rodinného domu č. p. 39



Pohled mj. na interiér rodinného domu č. p. 39



FOTODOKUMENTACE POŘÍZENÁ NA MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Pohled mj. na interiér rodinného domu č. p. 39

