

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2334/164/2016

nemovitých věcí na LV 49 k.ú. Kacákova Lhota

Objednavatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš
Masarykova 679/33
41201 Litoměřice

Účel znaleckého posudku:

pro exekuční řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 3.11.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Mazáček
Holín 126
50601 Jičín
telefon: 731108350
e-mail: info@mazacek-reality.cz

Počet stran: 21 včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Jičíně 8.11.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny níže uvedených nemovitostí dle stavu ke dni obhlídky a zaměření pro účely exekučního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: nemovitých věcí na LV 49 k.ú. Kacákova Lhota
Adresa předmětu ocenění: Kacákova Lhota 32
506 01 Kacákova Lhota
Kraj: Královéhradecký
Okres: Jičín
Obec: Kacákova Lhota
Katastrální území: Kacákova Lhota
Počet obyvatel: 166
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **950,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 191,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.11.2016 za přítomnosti Jany Hoškové, Pavla Macků a Ivany Macků.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis listu vlastnictví 49 k.ú. Kacákova Lhota, vydaného dálkovým přístupem dne 17.10.2016
- snímek katastrální mapy dotčeného území
- informace sdělené objednatelem
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje

Výpis LV 49, k.ú. Kacákova Lhota

Vlastník:

Jana Hošková 1/2
Jiřího z Poděbrad 302
507 71 Miletín

Pavel Macků 1/2
Náměstí 4
507 58 Mlázovice

6. Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k tomu, že se nedochovala žádná stavebně právní dokumentace z doby výstavby, nebylo možno použít porovnání skutečnosti s navrhovaným stavem a bylo nutno vycházet zejména při určování stáří jednotlivých prvků ze sdělení objednatele a odborného odhadu znalce.

7. Celkový popis nemovité věci

Dům č.p. 32 s pozemky

Dům se nachází v jižní okrajové části obce. byl postaven dle sdělení vlastníků na místě původní roubené chalupy asi v r. 1945.

Je založen na kamenných základech, zděný, stropy má dřevěné s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný, krytina je z pálených tašek. Podlahy jsou betonové s bet. dlažbou a PVC. okna jsou dřevěná, ven a dovnitř otevíravá, zvenčí jsou připevněny žaluzie. Dveře jsou dřevěné kazetové v dřevěných zárubních. Jižně od síně byla z původních chlévů zřízena ložnice.

Dům je napojen na elektro, vodovod a kanalizaci.

Topení je lokální kamny na tuhá paliva. Ohřev vody je v el. bojleru.

V 1.NP se nachází síň, kuchyň, pokoj, ložnice, koupelna s WC, spíž.

Přístup na půdu je dřevěným schodištěm ze stodoly.

Zemědělské a ostatní pozemky se nacházejí mimo zastavěnou část Kacákovy Lhoty. Nejsou na nich trvalé porosty ani stavby, nejsou určeny územním plánem pro výstavbu.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty – není zde použita

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová- není zde použita

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací) – je zde použita

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Pro stanovení obvyklé ceny je nejdříve spočítána cena nemovitosti dle cenového předpisu, poté je v závěru provedeno porovnání s nabídkou podobných nemovitostí k prodeji a stanovena cena obvyklá.

9. Obsah znaleckého posudku

Dům č.p. 32 s pozemky ve funkčním celku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD č.p.32

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stodola

1.2.2. Dřevník

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno

Zemědělské a ostatní pozemky

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

Obvyklá cena

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 jednotka 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 - Negativní - věcné břemeno, exekuční příkaz	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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	II	0,00

komerčního využití		
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,970$$

Dům č.p. 32 s pozemky ve funkčním celku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD č.p.32

Dům byl dle sdělení vlastníků nově vyzděn na místě roubené chalupy asi v r. 1945.

Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v [příloze č. 17](#) k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	81 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 526,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha	[m ²]
1.NP:	5,80*12,0	= 69,60 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	69,60 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP:	(5,80*12,0)*(3,00)	= 208,80 m ³
zastřešení:	5,80*12,0*(0,90+2,20*0,50)	= 139,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		348,00 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 69,60 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 69,60 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
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 ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 81 let:

$$s = 1 - 0,005 * 81 = 0,595$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = 0,367$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,960Index polohy pozemku I_P = 1,010**Ocenění**Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 526,- Kč/m³ * 0,367 = 560,04 Kč/m³CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 348,00 m³ * 560,04 Kč/m³ * 0,960 * 1,010 = 188 969,14 Kč**Cena stanovená porovnávacím způsobem****= 188 969,14 Kč**

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stodola

Stodola navazuje na obytnou část. Je klasické konstrukce - zděné pilíře, prkenné výplně, sedlová střecha s pálenou krytinou, dusaná hlína.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
1.NP	5,80*6,80	= 39,44

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	39,44 m ²	3,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	(5,80*6,80)*(3,90)	= 153,82 m ³
zastřešení	5,80*6,80*2,20*0,50	= 43,38 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP	NP	153,82 m ³
zastřešení	Z	43,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		197,20 m ³

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	kamenné bez izolací	P	100
2. Obvodové stěny	zděné pilíře	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100

6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dusaná hlína	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					57,32
Koeficient vybavení K_4 :					0,5732

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,5732
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 196,84
Plná cena: 197,20 m ³ * 1 196,84 Kč/m ³	=	236 016,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 100 = 81,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 81,0 % / 100)	*	0,190
Nákladová cena stavby CS_N	=	44 843,20 Kč
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	43 497,90 Kč

Stodola - zjištěná cena = **43 497,90 Kč**

1.2.2. Dřevník

Na stodolu navazuje dřevník s pultovou střechou. Je ve velmi špatném stavu, na konci životnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	5,60*3,60	=	20,16

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	20,16 m ²	1,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(5,60*3,60)*(1,80)	=	36,29 m ³
zastřešení	5,60*3,60*1,80*0,50	=	18,14 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP	NP	36,29 m ³
zastřešení	Z	18,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		54,43 m ³

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	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	pultová střecha	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100

8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dusaná hlína	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	10,80	100	0,46	4,97
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,87
Koeficient vybavení K_4 :					0,7087

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7087
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 148,30
Plná cena: 54,43 m ³ * 1 148,30 Kč/m ³	=	62 501,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 81 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 81 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	9 375,30 Kč
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	9 094,04 Kč

Dřevník - zjištěná cena	=	9 094,04 Kč
--------------------------------	---	--------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,010 = 0,970$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	191,-	0,970		185,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.39/1	310,00	185,27	57 433,70
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 39/4	19,00	185,27	3 520,13
§ 4 odst. 1	zahrada	70/2	5,00	185,27	926,35
§ 4 odst. 1	orná půda	387/4	624,00	185,27	115 608,48
§ 4 odst. 1	zahrada	387/6	137,00	185,27	25 381,99

§ 4 odst. 1	zahrada	387/7	32,00	185,27	5 928,64
Stavební pozemky celkem			1 127,00		208 799,29

Pozemky - **zjištěná cena** = **208 799,29 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

Na pozemku se vyskytují ovocné dřeviny. Jsou oceněny zjednodušeným způsobem.

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	146 919,00
Celková výměra pozemku	m ²	793,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	250,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	46 317,47
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	2 084,29

Porosty - **zjištěná cena** = **2 084,29 Kč**

Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

1.4.1. Věcné břemeno

Pozemek st.p.č. 39/1 je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy ve prospěch st.p.č. 38/1 a p.p.č. 387/2.

Cena břemene je stanovena paušální částkou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Zemědělské a ostatní pozemky

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60 %
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	384/8	32001	5 719,00	9,34	60,00	14,94	85 441,86
orná půda	384/10	32001	36,00	9,34	60,00	14,94	537,84
trvalý travní porost	415/16 část	32001	2 219,00	9,34	60,00	14,94	33 151,86
	415/16 část	35700	3 387,00	12,95	60,00	20,72	70 178,64
trvalý travní porost	415/32	32001	80,00	9,34	60,00	14,94	1 195,20
trvalý travní porost	422/181	35700	637,00	12,95	60,00	20,72	13 198,64
trvalý travní porost	422/194	35700	2 065,00	12,95	60,00	20,72	42 786,80
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			14 143,00 m ²				246 490,84

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	191,-	0,06	1,00			11,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	422/241	91,00	- %	11,46	1 042,86
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 91,00 m ²						1 042,86

Pozemky - zjištěná cena = **247 533,70 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

Dům č.p. 32 s pozemky ve funkčním celku

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. RD č.p.32	188 969,10 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Stodola	43 497,90 Kč
1.2.2. Dřevník	9 094,- Kč
1. Ocenění staveb celkem	241 561,- Kč

2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	208 799,30 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	208 799,30 Kč

3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Porosty	2 084,30 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	2 084,30 Kč

Dům č.p. 32 s pozemky ve funkčním celku celkem

452 444,60Kč

Dům č.p. 32 s pozemky ve funkčním celku, Věcná břemena

4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti:	
1.4.1. Věcné břemeno	10 000,- Kč
Hodnota věcného břemene činí	10 000,- Kč

Dům č.p. 32 s pozemky ve funkčním celku po odečtení věcného břemene činí celkem

442 444,60 Kč

Zemědělské a ostatní pozemky

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky	247 533,70 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	247 533,70 Kč

Zemědělské a ostatní pozemky celkem

247 533,70Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

689 978,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

689 980,- Kč

slovy: Šestsetosmdesátdevěttisícdevětsetosmdesát Kč

Cena obvyklá,

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 3. 11. 2016. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Celkový popis

Dům č.p. 32 s pozemky ve funkčním celku

Dům se nachází v jižní okrajové části obce. byl postaven dle sdělení vlastníků na místě původní roubené chalupy asi v r. 1945.

Je založen na kamenných základech, zděný, stropy má dřevěné s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný, krytina je z pálených tašek. Podlahy jsou betonové s bet. dlažbou a PVC. okna jsou dřevěná, ven a dovnitř otevíravá, zvenčí jsou připevněny žaluzie. Dveře jsou dřevěné kazetové v dřevěných zárubních. Jižně od síně byla z původních chlévů zřízena ložnice.

Dům je napojen na elektro, vodovod a kanalizaci.

Topení je lokální kamny na tuhá paliva. Ohřev vody je v el. bojleru.

V 1.NP se nachází síň, kuchyň, pokoj, ložnice, koupelna s WC, spíž.

Přístup na půdu je dřevěným schodištěm ze stodoly.

Zemědělské a ostatní pozemky se nacházejí mimo zastavěnou část Kacákovy Lhoty.

Tržní zhodnocení

Výhodou posuzovaných nemovitých věcí je klidná lokalita, dostupnost Jičína, přípojky el., vody a kanalizace, velký pozemek.

Nevýhodou je horší stav staveb s nutností oprav a modernizace.

Podobné domy se v dané lokalitě prodávají za cenu 400 000 – 800 000,-Kč.

b) ocenění porovnávací metodou dle tržní metodiky

Dům č.p. 32 s pozemky ve funkčním celku

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být prodána.

Porovnávané nemovitosti z nabídky RK

- | | |
|-----------------------|--|
| - Chalupa v Chyjicích | 280 000,-Kč |
| - Chalupa v Jičíněvsi | 530 000,-Kč |
| - RD ve Žlunicích | 540 000,-Kč |
| - RD v Běcharech | 350 000,-Kč (prodejní realizovaná cena) |

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na: 450 000,-**Kč**

Zemědělské pozemky:

Tržní zhodnocení:

Zemědělské pozemky se v dané lokalitě běžně prodávají. Vykupují je zpravidla zemědělské společnosti, které na nich hospodaří a dále různí investoři ze spekulativních důvodů.

Obvyklá cena zemědělsky využívaných pozemků je v současnosti podobná ceně zjištěné dle cenového předpisu a pohybuje se nejčastěji v rozmezí 10 – 20 Kč/m².

Porovnávané zemědělské pozemky z nabídky RK

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| - Pole v Červené Třemešné | 16,-Kč/m ² |
| - Pole v Dětenicích | 19,-Kč/m ² |
| - Pole ve Starých Hradech | 18,-Kč/m ² |

Porovnávané prodané zemědělské pozemky z databáze odhadce:

Prodej p.p.č. 2107 – orná půda v k.ú. Odolenovice u Jenišovic 15,-Kč/m²

Koupe zemědělských pozemků

v k.ú. Žlunice, Kozojedy, Sběr do vlastnictví Agro Žlunice a.s. 13 – 25,-Kč/m²

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují srovnávací hodnotu předmětných pozemků na: 16,-Kč/m², tj. při 14 234 m² celkem 227 774,-**Kč**

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Dům č.p. 32 s pozemky ve funkčním celku

- Cena zjištěná dle cenového předpisu 442 440,- Kč
- Cena zjištěná porovnáním 450 000,-Kč

Zemědělské a ostatní pozemky

- Cena zjištěná dle cenového předpisu 247 530,-Kč
- Cena zjištěná porovnáním 227 774,-Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovuji obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

Dům č.p. 32 s pozemky ve funkčním celku: 450 000,-**Kč**

Zemědělské a ostatní pozemky: 230 000,-**Kč**

V Jičíně 8.11.2016

Ing. Zdeněk Mazáček
Holín 126
50601 Jičín
telefon: 731108350
e-mail: info@mazacek-reality.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.4.2001, č.j. Spr. 616/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

✓ souladu s §127a) zákona č.99/1963 Sb. o.s.ř. si jsem vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2334/164/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 164/2016.

E. Přílohy

- výpis LV 49 k.ú. Kacákova Lhota
- snímky katastrální mapy
- porovnávané nemovitosti
- fotodokumentace

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **91705619-28769-161205134334**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **21** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 05.12.2016



91705619-28769-161205134334

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek
(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.