



ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo 330-4105-2017

VITÁ VĚC: RD č.p. 6 s příslušenstvím a pozemky na LV č. 890 v k.ú. Záryby- podíl 1/2, objekt bydlení

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Záryby, k.ú. Záryby
Adresa nemovité věci: Záryby 6, 277 13 Záryby

OBJEDNAVATEL: insolvenční správce dlužníka Petera Goroga, JUDr. Daniel Kaplan

Adresa objednavatele: Politických vězňů 1597/19, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL : Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák

IČ: 10241809

telefon: 732563545

e-mail:

lubos.simunek@post.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 800 000 Kč

Datum místního šetření: 22.7.2017

Stav ke dni :

22.7.2017

Za přítomnosti: zástupce majitele

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 25.7.2017

Luboš Šimůnek

NÁLEZ

Základní pojmy a metody ocenění

Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.

Znění § 2 zákona č. 151/1997 Sb. stanovuje způsob ocenění majetku a služeb. Citace: „(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, případně 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 kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

Komentář k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014 MF-ČR

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2014 je účinná vyhláška č. 441/2013 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady a přiměřeným ziskem je uvedeno v následujících ustanoveních tohoto zákona.

b) Zákon o oceňování majetku, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Způsoby ocenění majetku a služeb

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Jiný způsob ocenění stanoví zákon např. u nemovitostí. To znamená, že při 2 oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 se nemůže použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje. Obvyklá cena je v zákoně o oceňování majetku definována v ustanovení § 2 odst. 1 od roku 1997.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. 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.

Rozdíly v definicích podle zákona o cenách a podle zákona o oceňování majetku

Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 13.7.2017 list vlastnictví č. 890
- skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovitosti ze dne 22.7.2017
- fotodokumentace rodinného domu s příslušenstvím pořízená při prohlídce nemovitosti

Místopis

Oceňovaná nemovitost je situována v centru obce. RD stojí při hlavní komunikaci s přímým vjezdem..

Obec má pouze omezenou občanskou vybavenost, která je v Brandýce nad Labem.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna <input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	Přípojky: veř. / vl.	<input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace

nezpevněná komunikace

Celkový popis

Popis nemovitosti

RD je zděný, postavený asi v 20. letech 20. století, dům není podsklepený, má částečným obytným podkrovím, střecha sedlová. Objekt má dva trakty s odlišným současným využitím. V přízemí je prodejna potravin. V druhém traktu původní restaurace, dnes užívaná jako část bytu s příslušenství a kuchyní. V podkroví této části jsou další obytné místnosti.. Dům má přípojku veřejného vodovodu, plynovodu, kanalizace svedena do jímky, v domě se topí plynovým kotlem.. Technický stav je dobrý a odpovídá stáří a pravidelné údržbě. V čisti objektu jsou nová PVC okna. K domu náleží pozemek, který slouží jako zahrada s vedlejšími stavbami, ki skladů. Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou je 859 m². Na zahradě stojí zděná stavby s plochou střechou. Stavba není evidována v katastru nemovitostí.

Slabé stránky

Starší nemovitost bez řádné údržby.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika:

- Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Nemovitost je ve špatném technickém stavu, bez základní údržby

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Obytná část
2. RD č.p. 1044 s příslušenstvím - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
3. Sklady
4. Pozemky na LV č. 1006

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. RD č.p. 1044 s příslušenstvím a pozemky

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: objekt bydlení

Adresa předmětu ocenění: Záryby 6
277 13 Záryby

LV: 890

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-východ

Obec: Záryby

Katastrální území: Záryby

Počet obyvatel: 923

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 120,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu

O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel

č.

IV

P_i

0,65

O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 683,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,950$$

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: Střed obce – centrum obce	I	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	I	0,00

dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,071$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,017$$

1. Obytná část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Poloha objektu:

Stáří stavby:

Základní cena ZC (příloha č. 24):

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Praha – východ

87 let

5 563,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha		[m ²]
1.NP:	11,85*10,48	=	124,19 m ²
podkroví:		=	124,19 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	124,19 m ²	3,15 m
podkroví:	124,19 m ²	4,45 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP:	(11,85*10,48)*(3,15)	=	391,19 m ³
podkroví:	(124,19)*(4,45)/2	=	276,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			667,51 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

$$ZP1 = 124,19 \text{ m}^2$$

Zastavěná plocha všech podlaží:

$$ZP = 248,38 \text{ m}^2$$

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

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: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplně podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 87 let:

$$s = 1 - 0,005 * 87 = 0,565$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = 0,505$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 1,071$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 5\,563,- \text{ Kč/m}^3 * 0,505 = 2\,809,32 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 667,51 \text{ m}^3 * 2\,809,32 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 1,071 = 1\,907\,972,- \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 907 972,- Kč

2. RD č.p. 1044 s příslušenstvím - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1. Objekt část s prodejnou

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:
Svislá nosná konstrukce:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

H. budovy pro obchod a služby
zděná
123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	13,05*8,10	=	105,71
podkroví		=	105,71

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	105,71 m ²	4,20 m	443,98
podkroví	105,71 m ²	4,90 m	517,98
Součet	211,42 m²		961,96

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $961,96 / 211,42 = 4,55$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $211,42 / 2 = 105,71$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(13,05*8,10)*(4,20)	=	443,96 m ³
podkroví	(105,71)*(4,90)/2	=	258,99 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP	NP	443,96 m ³
podkroví	Z	258,99 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		702,95 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100	0,46	2,81
2. Svislé konstrukce	P	15,30	100	0,46	7,04
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	P	3,20	100	0,46	1,47
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00

13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	P	3,30	100	0,46	1,52
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	P	2,00	100	0,46	0,92
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,20	100	0,46	1,93
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,69
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7369

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9824
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7615
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7369
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 358,-

Plná cena: 702,95 m³ * 2 358,- Kč/m³ = **1 657 556,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 87 / 120 = 72,5 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 72,5 % / 100)

* 0,275
 = **455 828,- Kč**

Objekt část s prodejnou - zjištěná cena

Rekapitulace nákladových cen:

Objekt část s prodejnou

= 455 828,- Kč
 = **455 828,- Kč**

Nákladové ceny - celkem

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro výrobu
 Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
prodejna	85,00	1 694,12	12 000,-	144 000,-
Výnosy celkem				144 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 144 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 514 334,84 Kč
- výměra stavebního pozemku: 859,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 104,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 62 271,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 3 114,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

144 000,00 * 40 % - 57 600,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 83 286,- Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 110 480,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 455 828,00 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 110 480,00 Kč

Rozdíl R = 654 652,00 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV * 1,05 = 1 166 004,- Kč

RD č.p. 1044 s příslušenstvím - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 1 166 004,- Kč

3. Sklady

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
přízemí	10,50*8,00	= 84,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	84,00 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
přízemí	(10,50*8,00)*(2,40)	= 201,60 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
přízemí	NP	201,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		201,60 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					32,95
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3295

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,3295
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]	=	688,-
Plná cena: 201,60 m ³ * 688,- Kč/m ³	=	138 701,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 87 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 87 / 87 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	20 805,- Kč
*	1,017
=	21 158,69 Kč
=	21 158,69 Kč

Sklady - zjištěná cena

4. Pozemky na LV č. 1006

Jedná se o stavební pozemek pod stavbou a pozemky ve funkčním celku užívané se stavbou a s pozemkem stavebním. Jedná se o přilehlou zahradu a sad za domem.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $vp = 3\,252,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 3\,252,00) / 3\,252,00 = 0,862$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 1,071$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,071 = 1,017$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena	Index	Koef.	Upr. ce
-----------	------------	-------	-------	---------

	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří	588,75	1,017
§ 4 odst. 1		598,76
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,862		

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	7/2	859,00	598,76	514 334,84
Stavební pozemek celkem			859,00		514 334,84

Pozemky na LV č. 1006 - zjištěná cena = 514 334,84 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace výsledných cen

1. Obytná část	1 907 972,- Kč
2. RD č.p. 1044 s příslušenstvím - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	1 166 004,- Kč
3. Sklady	21 159,- Kč
4. Pozemky na LV č. 1006	514 335,- Kč

Výsledná cena - celkem:

3 609 470,- Kč

slovy: Třimilionyšestsetdevěttisícčtyřistasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota	0,- Kč
1.1. RD č.p. 1044 s příslušenstvím a pozemky	

Cena zjištěná dle cenového předpisu - podíl 1/2

1 800 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního

vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
Rozdíly v definicích podle zákona o cenách a podle zákona o
oceňování majetku

Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle
ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně
realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a
určí se cena zjištěná.



Cena zjištěná upravená – podíl ½

1 800 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8

Závěr

Při analýze trhu v daném místě a daném čase nebylo zjištěno dostatek podkladů k použití
porovnávací metody na základě uskutečněných kupních cen tak jak požaduje definice ceny obvyklé
a bylo postupováno podle **Komentář k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014 MF-ČR**
Výsledná hodnota byla stanovena na základě platného oceňovacího předpisu jako cena zjištěná a
její použití je pouze v rozsahu daným zákonem o oceňování majetku a není možno ji použít pro jiné
účely než zde uvedené tedy zvláště se nevztahuje na sjednávané ceny, na úvěrová řízení a zástavy.

Šimůnek Luboš



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne
15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní
specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 330-4105-2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 330-2017.