

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 20/3767/2017(oprava)

O obvyklé ceně nemovitostí dle IV č. 67 pro kat.ú.i obec Selmice,
ke sp.zn. KSPA 44 INS12734/2016



Objednatel znaleckého posudku:

Žižlavský advokátní kancelář s.r.o.

Široká 5

110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

Posudek o obvyklé ceně ke zpeněžení majetku
v rámci ins. řízení KSPA 44 INS 12734/2016

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 15.5.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. František Machač

Žižkova 87

533 04 Sezemice

telefon: 602 888 625

e-mail: MTZnal@cmail.cz

Počet stran: 18 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Sezemicích 17.5.2017, tato oprava se týká údajů z aktuálního výpis z KN ze dne 23.3.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Odhad obvyklé hodnoty 1/2 nemovitostí při zpeněžení v rámci insolvenčního řízení KSPA 44 INS 12734 / 2016.

Předmětem zpeněžení je:

- jedna, ideální polovina nemovitostí zapsaných na listě vlastnictví č. 67 pro kat.ú.Selmice, obec Selmice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: nemovitosti dle LV č. 67, k.ú.Selmice

Adresa předmětu ocenění: Selmice
535 01 Selmice

Kraj: Pardubický

Okres: Pardubice

Obec: Selmice

Katastrální území: Selmice

Počet obyvatel: 211

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 460,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - - v obci je pouze plynofikace, elektro.	III	0,70
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{188,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.5.2017 za přítomnosti spolumajitelky nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- žádost insolvenčního správce o zpracování znal. posudku
- prohlídka na místě dne 18.4.2017
- údaje spolumajitelky
- výpis z KN, list vl.č.67
- darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene
- nabídky prodeje z internetových serverů

5. Dokumentace a skutečnost

K ocenění není k dispozici je vycházeno ze zjištění na místě a informací spolumajitelka)

6. Celkový popis nemovité věci

a) Celková situace

Nemovitosti se nacházejí v okrajové části obce Selmice, na západním okraji, přístupné po zpevněné komunikaci. Hlavní stavba je bývalá obytná část menší zemědělské usedlosti, užívané od r. 1956 (údaj spolumajitelky), která v posledních 7 letech prošla modernizací pojenou s opravou střechy, výměnou oken za plastová, zateplením fasády a novou fasádou.

Z původních hosp.objektů je využívána stodola, do které je vestavěna garáž,bývalý,samostatně stojící chlívek, z hlediska obvyklé ceny nepodstatný. Z části chlévu byly upraveny prádelna a menší obytná místnost.

Ve dvoře stojí samostatně ocelová kolna pro skladování nářadí.

Pozemky, zast. plocha a nádvoří, zahrady jsou funkčně propojené se stavbou, jsou rovinné, připojené na el. přípojku a přípojku zemního plynu. Zdroj vody pro dům je kopaná studně,splaškové vody z prádelny, WC a kuchyně jsou svedeny do dvou jímek.

Konstrukční prvky a provedení:

- základy:základové pasy, dle spolumajitelky bez hydroisolace
- svislé konstrukce zděné na 45 cm,zateplené
- stropy rovné, nespalné
- krov: dřevěný, s půlvalbou , veranda plochá střecha
- půdní prostor přístupný velmi obtížně žebříkem
- . střešní krytina :tašky Bramac
- klemp.konstrukce plně osazené, pozink
- okna dvojité, plastová
- fasáda: nátěr akrylátový
- rozvod pouze studené vody
- vytápění lokální, 2x plynová kamna
- kuchyně sporák,linka
- dveře hladké a prosklené
- lázeň není, užívaná prádelna
- el. inst. 380 V ,původní AL
- WC splachovací ve verandě

Dispozice místností:

místnost	data	podl. plocha
Veranda	3,32*1,49	4,95
Chodba	1,49*2,91	4,34
Pokoj	4*5,07	20,28
kuchyně	4*4,92	19,68
Pokoj	3,99*4,86	19,39
pokoj	2,74*4,89	13,40
prádelna	1,4 * 3,21	4,49
WC	1,2*1,49	1,79
Celkem		88,32 m2

Tech. stav:

- při prohlídce nebyly zjištěny žádné závady hlavních konstrukčních prvků
 - stav svědčí o údržbě a provedených opravách a výměnách konstrukčních prvků
- krátkodobé životnost

- celkově působí nemovitost dobrým dojmem

Stodola:

- objekt postaven kolmo na obytnou část
- do levé strany byla vestavěna garáž, úpravy spočívaly:
 - vyzdění bočního zdiva
 - zřízení stropů
 - vybourání části čelního zdiva a osazení dřevěných vrat

Jinak se jedná o standardní stavbu, bez mimořádného vybavení, v dobrém technickém stavu

7. Základní pojmy a metody ocenění

- propočet nákladové ceny podle cenového předpisu (bývalá zemědělská usedlost), propočet dává informaci o konstrukčních prvcích a tech. datech
Je uveden pouze informativně.
- porovnání s nabídkami prodejů srovnatelných nemovitostí
- odhad srovnávací hodnoty
- úpravy z titulu věcného břemene a spoluvlastnictví

8. Obsah znaleckého posudku

1. RD - obytná část bývalé zemědělské usedlosti
2. Bývalá stodola
3. Studeň
4. Pozemky dle LV č. 67

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - - spoluvlastnictví	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80

9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná III 0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,603}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,615}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,949}$$

1. RD - obytná část bývalé zemědělské usedlosti

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - - spoluvlastnictví	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,622}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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	I	0,00

dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,634}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,979}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
I.NP	9,08*5,9+4,76*1,8+8,98*5,9	=	115,12

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	115,12 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
I.NP - základní	9,08*5,9*3,53 + 4,76*1,8*3 + 8,98*5,9*4,05	=	429,39 m ³
půdorys+ veranda+zadní část sprádelnou			
zastřešení	9,08*5,9*(5,03-3,53)/2 + 8,98*5,9*(6,03-4,05)/2	=	92,63 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP - základní půdorys+ veranda+zadní část sprádelnou	NP	429,39 m ³
zastřešení	Z	92,63 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		522,02 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	základové pasy, dle spolumajitelky . bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné, zateplené	N	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	betonové tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	plně osazené	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	stěrková, nátěr	N	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	podstandardní	P	100
11. Schody	stavba jednopodlažní	C	100
12. Dveře	hladké	S	100
13. Okna	zdvojená, plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	betony, volně krytina	P	100
15. Podlahy ostatních místností	ker. dlažby	S	100
16. Vytápění	lokální, plynová kamna	S	100
17. Elektroinstalace	úplná	S	100
18. Bleskosvod	není osazen	C	100
19. Rozvod vody	teplá a studená, bojler	S	100
20. Zdroj teplé vody	el.bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	z prádelny, WC, kuchyně	S	100
23. Vybavení kuchyně	sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	vana na máchá prádla ,umyvadlo	P	100
25. Záchod	splachovací , podstandardní	P	100
26. Ostatní	Nevybaveno	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	N	21,20	100	1,54	32,65
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	N	2,80	100	1,54	4,31
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00

16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100	0,46	1,89
25. Záchod	P	0,30	100	0,46	0,14
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,04
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0104

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0104
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 003,83
Plná cena: 522,02 m ³ * 4 003,83 Kč/m ³	=	2 090 079,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 120 = 50,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,492
=	1 028 319,04 Kč
*	0,979
=	1 006 724,34 Kč

RD - obytná část bývalé zemědělské usedlosti - zjištěná cena = **1 006 724,34 Kč**

2. Bývalá stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	Zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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 - - spoluvlastnictví	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - - objekt společně užívaný s obytnou částí	I	-0,30
- společný pozemek		
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,389}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,600}$$

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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,717}$$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,279$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,430$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.NP	8*12,25	=	98,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	98,00 m ²	4,47 m	438,06
Součet	98,00 m²		438,06

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 438,06 / 98,00 = 4,47 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 98,00 / 1 = 98,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
I.NP	8*12,25*4,47	=	438,06 m ³
zastřešení	8*12*3,2/2	=	153,60 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	438,06 m ³
Zastřešení	Z	153,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		591,66 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 vč. zemních prací	základy pod pilíři a výpl. zdivem	S	100
2. Svislé konstrukce	pilíře a zdivo	S	100
3. Stropy	nejsou osazeny	S	100
4. Krov, střecha	Sedlový	S	100
5. Krytiny střech	Tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	Částečně	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	Vápenné	P	100

8. Úprava vnějších povrchů	Chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	stavba jednopodlažní	C	100
11. Dveře	Svlaková	S	100
12. Vrata	tes. Zhotovená	P	100
13. Okna	nejsou osazena	C	100
14. Povrchy podlah	Mlat	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	Světelná	P	100
17. Bleskosvod	není osazen	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	Není	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. vestavěná garáž		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	6,10	100	0,46	2,81
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

27. vestavěná garáž A 1,94 100 1,00 1,94
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$
 $30\,000,00 / (591,66 * 2\,115,- * 0,9390 * 0,9873 * 0,7698 * 0,8000 * 2,1630) = 1,94$

Součet upravených objemových podílů 84,62
Koeficient vybavení K₄: 0,8462

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9873
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7698
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8462
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 210,15
Plná cena: 591,66 m ³ * 2 210,15 Kč/m ³	=	1 307 657,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 61 / 80 = 76,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 76,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS _N	*	0,237
Koeficient pp	=	309 914,79 Kč
Cena stavby CS	*	0,430
	=	133 263,36 Kč

Bývalá stodola - zjištěná cena	=	133 263,36 Kč
---------------------------------------	---	----------------------

3. Studeň

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 5,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
Základní cena celkem	=	9 750,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Upravená cena studny	=	18 322,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 61 / 100 = 61,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 61,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,390
=	7 145,66 Kč
*	0,615
=	4 394,58 Kč

Studeň - zjištěná cena

= **4 394,58 Kč**

4. Pozemky dle LV č. 67

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,930**

Index polohy pozemku **I_P = 1,020**

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 1,020 = 0,949

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		188,-	0,949		178,41
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	100	710,00	178,41	126 671,10
§ 4 odst. 1	zahrada	101	131,00	178,41	23 371,71
§ 4 odst. 1	zahrada	102	2 302,00	178,41	410 699,82
Stavební pozemky – celkem			3 143,00		560 742,63

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	281/2	32310	10	7,40	20,00	8,88	88,80
	1022	35600	24 948	15,77	20,00	18,92	472 016,16
	1207	32110	1 192	5,70	20,00	6,84	8 153,28
	1207	35600	2 834	15,77	20,00	18,92	53 619,28
	1219	32110	7	5,70	20,00	6,84	47,88
	1220	32110	8	5,70	20,00	6,84	54,72
	1221	32110	2	5,70	20,00	6,84	13,68

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 29 001 m² **533 993,80**

Zemědělské pozemky dle LV č.67 - zjištěná cena = 533 993,80 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. RD - obytná část bývalé zemědělské usedlosti	1 006 724,30 Kč
2. Bývalá stodola	133 263,40 Kč
3. Studeň	4 394,60 Kč
4. Pozemky dle LV č. 67	1 094 735,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 239 118,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 239 120,- Kč

D. ZÁVĚR K OBVYKLÉ CENĚ

1. Srovnání s nabídkami prodeje srovnatelných nemovitostí

V příloze jsou uvedeny nabídky prodeje obdobných nemovitostí,

Text	oceňov. nemovitost čp. 25	Dům Selmice (1)	Dům Kněžičky (2)	Dům Polepy (3)
požadovaná cena	(nákladová cena) 2 023 tis.Kč	3 120 tis.Kč	2 900 tis.Kč	3 350 tis.Kč
Pozemek	3 143 m ²	3 968 m ²	není zřejmý	není zřejmý

podlahová plocha	88 m ²	201 m ² 1 m ² podl.plochy = 15 522 Kč	250 m ² 1 m ² podl.pl. 11 600 Kč	120 m ² 1 m ² podl.plochy2 27 917 Kč
počet místností	3 + kuch.	5 + dvě kuch.	4+kuchyně	5 + kuchyně
tech. stav	rek. r. 2005	rek. 2002	rek. 2002	po rekonstr.
Garáž	Ano	ano	Ano	přístřešek
Standard	Standard	lepší standard	lepší standard	lepší standard

Z přehledu a údajů v nabídkách plyne, že pro porovnání s objektem v č. 25 je dům ve stejné lokalitě Selmice, jehož současný stav vznikl shodně rekonstrukcí se zem. usedlosti.

Shrnuto do přehledu plyne :

	zhodnocení ve vztahu čp. 25 a srovn. objekt Selmice	upřesnění.
velikost pozemku	3 143 m ² proti 3 968 m ²	Oceňovaná nemovitost nižší výměru, vzhledem k celkové výměře nepovažuji za podstatné
podlahová plocha	88 m ² proti 201 m ²	Oceň.nem. výrazně nižší
cena 1 m ² podl.plochy	15 522 Kč	
počet místností	3+1 proti 5 +2	oceň.nem. nižší počet místností
počet podlaží	shodné	jedno podlaží
tech. stav	shodný	srovnatelné
Příslušenství	garáž, stodola, kolna proti garáži	oceňovaná nem. má více vedl.staveb
standard vybavení	čp. 25 horší	v podstatě srovnatelný
zdroj ceny nabídky	v inzerci běžně nadsazena	uvažuji 10 % nadsazení.

Vyjádřeno mat.

Cena 1 m² podl. plochy 15 522 Kč * 0,90 nadsazení ceny * kof. většího rozsahu vedl.staveb 1,2 *
podl.plocha čp. 25 88 m²
= 1 475 211 Kč.

nemovitost	propočtená nákladová cena	propočet srovnávací hodnoty
čp. 25 Selmice (stavby a funkčně propojené pozemky)	2 023 tis.Kč	1 475 tis.Kč

2. Zemědělské pozemky

Obvyklá cena je odhadnuta v úrovni kvality pozemkou, plynoucí z ceny bonitních stupňů, a polohy, vše dle nákladového ocenění, tedy 533 994 Kč. Z toho plyne průměrná cena 18,41 Kč/m², což odpovídá nabídkám prodeje zemědělských pozemků.

E. CELKOVÝ ZÁVĚR

Podle výše uvedených postupů a propočtů odhaduji obvyklou cenu na částku

- stavby a funkčně propojené pozemky v úrovni srovnávací hodnoty
1 475 tis. Kč
- zemědělské pozemky v úrovni ceny dle BPEJ 534 tis. Kč
- celkem 2 009 tis.Kč

- předmětem odhadu obvyklé hodnoty je však jedna ,ideální, polovina nemovitostí zapsaných na listě vlast. č. 67

- podle záznamu na listě vlastnictví **plynou omezení :**
- ze spoluvlastnictví
- z věcného břemene doživotního užívání podle darovací smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene pro oprávněnou paní Boženu Kohoutovou a již zemřelého pana Jiřího Kohouta se týká pouze domu čp.25 s pozemky p.č.100,101,102.

Uvažuji, že uvedeným zatížením se výrazně snižuje okruh případných kupců, což musí být nutně zobrazeno v ceně. Odhaduji toto zatížení na 30 % z obvyklé ceny nazatížené nemovitosti, co představuje z hodnoty staveb a funkčně propojených pozemků:

$$1\,475 \text{ tis.Kč} \cdot 70 \% = 1\,032 \text{ tis..Kč}$$

z toho jedna polovina 516 tis.Kč

Pokud se týče zemědělských pozemků činí obvyklá hodnota jedné ideální poloviny

267 tis.Kč

**Obvyklá cena ideální poloviny nemovitostí zapsaných na listě vlast. č. 67 pro kat.ú. i
obec Selmice činí
783 tis.Kč
slovy:SedmssetosmdesátřítisícKč**

Se zpeněžením přechází omezení vlastnického práva spojeného s věcným právem doživotního užívání podle smlouvy V – 3358/2011 – 606 a věcné břemeno pro oprávněného vlastníka p.p. 1022 podle listiny Z-2810/2017-606

V Sezemích 17.5.2017

Ing. František Machač
Žižkova 87
533 04 Sezemice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Hradci Králové ze dne 30.5.1994 č.j.Spr 1705/94, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady movitých věcí, ceny a odhady strojů a strojního zařízení a odvětví účetní evidence .

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 20/3767/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20/2017.

Poznámka:přílohy, tzn. údaje o prodeích srovnatelných nemovitostí jsou přiloženy u posudku č. 20/3767/2017