

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5986-93/2017

**o obvyklé ceně nemovité věci –
pozemky p.č.451/197, p.č.451/198, p.č.451/199 a p.č.451/200, vč. nedokončených staveb,
katastrální území Horoušany (kód:644803), obec Horoušany, okres Praha - východ.**

Objednavatel posudku:

Ing. Tomáš Pachman
insolvenční správce
Ctiborova 3091
272 01 Kladno

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny nemovité věci -
MSPH 91 INS 21709/2016

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno s přihlédnutím
k vyhlášce MF ČR č. 441/2013 Sb.,
k provedení zákona č. 151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
ve znění zákona č. 228/2014 Sb., (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb. a č.443/2016 Sb. s účinností od 1.1.2017.

Oceněno ke dni:

19.června 2017

Posudek vypracoval:

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 20 stran a přílohy.

V Praze, dne 17.srpna 2017

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy nemovitou věcí jsou pozemky s rozestavěnými stavbami, je cena zjištěná určena nákladovým způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení rozhodných údajů disponuje jejich nejúplnější databází.

Znalec upozorňuje, že metoda nákladového ohodnocení je jednou z respektovaných cest k odhadu ceny obvyklé.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a u pozemků k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nachází na východním okraji Horoušánek, stavebně nesrostlé části obce Horoušany.

Nemovitou věc tvoří:

- pozemek p.č.451/197, orná půda
- pozemek p.č.451/198, orná půda
- pozemek p.č.451/199, orná půda
- pozemek p.č.451/200, orná půda

v katastrálním území Horoušany (kód:644803), obec Horoušany, okres Praha - východ.

Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zemědělské, způsob ochrany - zemědělský půdní fond. Pozemky se nachází v zastavitelném území obce a v platné územně plánovací dokumentaci pro katastrální území obec Horoušany jsou vedeny ve funkční ploše určené pro zástavbu rodinnými domy.

Jedná se tedy o pozemky stavební. Podle dostupných údajů bylo na pozemky vydáno stavební povolení pro realizaci rodinných dvojdomů a na oceňovaných pozemcích byla započata výstavba. Na pozemcích p.č.451/197 a p.č.451/198 je realizována základová deska, na pozemcích p.č.451/199 a p.č.451/200 je realizována hrubá stavba rodinného dvojdomu. Pozemky jsou zasítované, neoplocené.

Horoušany mají statut obce a nachází se ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem - Stará Boleslav. Pověřený obecní úřad je v Úvalech. Podle Malého lexikonu obcí mají Horoušany 1254 stálých obyvatel. Horoušánky jsou jednou z částí obce Horoušany a nachází se cca 2 km jihozápadně od Horoušan.

Na nemovité věci je evidováno Věcné břemeno zřízení a provozování distribuční soustavy podle čl.III smlouvy a geometrického plánu 864/1104/2012 ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s. Věcné břemeno je zřízeno na základě Smlouvy ze dne 18.9.2012, právní účinky vkladu práva vznikly ke dni 24.9.2012. Toto Věcné břemeno nemá vliv na obvyklou cenu nemovité věci.

Nemovitá věc je oceňována podle skutečného stavu. Pozemky jako stavební a rozestavěné objekty jako nedokončené stavby.

2. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Horoušany (kód:644803), obec Horoušany, list vlastnictví č.864 vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ.

Kopie katastrální mapy pro katastrální území Horoušany (kód:644803), obec Horoušany, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ v měřítku 1:500.

Ortomapa a mapa širších souvislostí.

Neúplná dokumentace stavby Řadové rodinné domy Horoušánky - změna stavby před dokončením. Dokumentaci vypracoval Gremius Group, zodpovědný projektant Mgr. Jiří Jindřich, ČKA 03063. Dokumentace je datovaná 15.5.2013.

Místní šetření znalce provedené dne 19.6.2017 za účasti objednatele posudku pana Ing. Tomáše Pachmana, insolvenčního správce dlužníka TENPENZA, s.r.o.

3. Vlastnictví

Podle Výpisu z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.864 pro katastrální území Horoušany (kód:644803), obec Horoušany, okres Praha - východ zapsána

TENPENZA, s.r.o.
identifikátor 29278911
K Hutím 664/7
198 00 Praha 9 - Hloubětín

4. Přílohy posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Ortomapa
- Mapa širších souvislostí
- Příklady porovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odstavec 1 (zastavěná plocha+JFC)
- 2) Rodinný dům se šikmou střechou 1
- 3) Rodinný dům se šikmou střechou 2

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Stavební pozemek dle § 4 odstavec 1 (zastavěná plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemky:

- p.č.451/197 o výměře 323 m², orná půda, ZPF
- p.č.451/198 o výměře 329 m², orná půda, ZPF
- p.č.451/199 o výměře 330 m², orná půda, ZPF
- p.č.451/200 o výměře 331 m², orná půda, ZPF

Pozemky jsou oceněny podle skutečného stavu jako stavební.

Na pozemcích se nachází nedokončené stavby objektu rodinných dvojdomů (oceněno samostatně). Na pozemku nejsou žádné trvalé porosty. Pozemky jsou rovinné.

1.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 323+329+330+331 = 1313.00 m²

1.3 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 1001 - 2000	3	0.70
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	3	1.02
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.3641		0.3641

1.4 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00

4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

1.5 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.05
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu – vyhledávaná komodita v lokalitě těsné blízkosti hlavního města		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Hospodářsko - správní význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.35
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.35) \times 1 = 1.350$		

1.6 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.01
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	-0.02
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		

7. Osobní hromadná doprava	3	0.01
MHD, příměstské doprava - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu – lokalita v těsné blízkosti hlavního města		

Celkem * 0.32

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.32) \times 1.01 = 1.333$$

2.1.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	586,-
ZC = ZCv x Iu = 1610 Kč x 0.3641 = 586 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.8000
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.350 x 1.333		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.054,80
Cena za celou výměru 1313.00 m ²	= Kč	1.384.952,40
Stavební pozemek dle § 4 odstavec 1 (zastavěná plocha+JFC)		
	Cena celkem Kč	1.384.952,-

2. Rodinný dům se šikmou střechou 1

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

2.1 Popis

Oceňován je objekt rodinného dvojdomu, rozestavěná (nedokončená) stavba. Objekt je oceněn podle §25 Oceňovací vyhlášky.

Cena rozestavěné stavby se určí podle ustanovení části třetí hlavy první na základě projektové dokumentace. Není-li projektová dokumentace podle předpokládaného stavu stavby po jejím dokončení a sníží se podle stupně rozestavěnosti o podíly chybějících a nedokončených konstrukcí.

Objekt je realizován na pozemcích p.č.451/199 a p.č.451/200.

Objekt je přízemní s podkrovím (*poznámka znalce: v dokumentaci je uvedeno, že má 1. a 2.np*), nepodsklepený. Je realizován na betonové základové desce. Objekt je realizován jako montovaná dřevostavba s využitím stavebního systému K-Kontrol (základním konstrukčním prvkem je samonosný sendvičový panel, který se skládá ze dvou OSB desek a izolační výplně ze stabilizovaného polystyrenu EPS). Objekt není stavebně dokončen (stavba je přerušena ve fázi hrubé stavby). Objekt má dokončeny obvodové konstrukce, hlavní vnitřní konstrukce a střechu. Jsou osazeny výplně otvorů a provedeno zateplení štítů.

Stavba je zastavena a dlouhodobě se na ní nepokračuje. Stavba není dostatečně stavebně zabezpečena, takže do konstrukce zatéká. Zejména vnější, exponované desky obvodových konstrukčních panelů jsou významně poškozeny. Objekt je zasažen plísní (zejména stropy a

střešní konstrukce) a nelze vyloučit ani výskyt dřevokazných organismů. Na několika místech již došlo k destrukci dřevěných prvků. Zejména z těchto důvodů je v souladu s Oceňovací vyhláškou opotřebení stanoveno analytickou metodou a u některých konstrukcí, resp. vybavení je upravena plánovaná životnost.

2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 111
 SKP: 46.21.11
 Typ: L - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
 Druh konstrukce: Dřevěná

2.3 Obestavěný prostor

Podrobný výpočet je uložen v archivu znalce.

Obestavěný prostor 549.15*2 = 1098.30 m³

2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	(10.95*8.1+3.35*1.05)*2 184.42 m ²	0.00 m	2.95 m
2.NP - podkroví	(10.95*8.1)*2 177.39 m ²	2.35 m	2.65 m/*
/* výška odvozena ze sv.výšky			

2.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
Úroveň vybavení				
11.	Schody			
	podstandard	0.01000	100%	-0.01
26.	Ostatní			
	chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
				-0.07297

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.07297) = 0.9606$$

2.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	Základy vč. zemních prací					
	3	100		0.17622	100%	0.5287%
2.	Svislé konstrukce					
	3	30		0.39866	100%	3.9866%
3.	Stropy					
	3	30		0.19101	100%	1.9101%

4.	Zastřešení mimo krytinu				
	3	3	0.07845	100%	7.845%
5.	Krytiny střech				
	3	3	0.00914	100%	0.914%
6.	Klempířské konstrukce				
		30	0.00937	100%	
7.	Vnitřní omítky				
		30	0.06038	100%	
8.	Fasádní omítky				
	3	3	0.01128	100%	1.128%
9.	Vnější obklady				
		30	0.00521	100%	
10.	Vnitřní obklady				
		30	0.02394	100%	
11.	Schody				
	3	30	0.00495	100%	0.0495%
12.	Dveře				
	3	50	0.00431	100%	0.0259%
13.	Okna				
	3	50	0.11174	100%	0.6704%
14.	Podlahy obytných místností				
		15	0.02290	100%	
15.	Podlahy ostatních místností				
		15	0.01041	100%	
16.	Vytápění				
		20	0.05413	100%	
17.	Elektroinstalace				
	3	10	0.00578	100%	0.1734%
18.	Bleskosvod				
		30	0.00625	100%	
19.	Rozvod vody				
	3	10	0.00431	100%	0.1293%
20.	Zdroj teplé vody				
		20	0.01978	100%	
21.	Instalace plynu				
		20	0.00521	100%	
22.	Kanalizace				
	3	20	0.00415	100%	0.0623%
23.	Vybavení kuchyní				
		15	0.00521	100%	
24.	Vnitřní hygienické vybavení				
		30	0.04268	100%	
25.	Záchod				
		30	0.00313	100%	
26.	Ostatní				
			0.00000	100%	

17.4231%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $\text{SUMA}(\text{B}/\text{C} \cdot 100\text{A}) = 17.4231\%$.

2.7 Nedokončená stavba

Koeficient nedokončené stavby = $1 - n$, kde n je součet podílů chybějících a nedokončených konstrukcí a vybavení podle stupně nedokončenosti.

Pol.	Konstrukce a vybavení Cen.podíl	Podíl části	Stupeň nedokon.	n
1.	Základy vč. zemních prací 0.08536	100%	20%	0.017
2.	Svislé konstrukce 0.22070	100%	30%	0.066
3.	Stropy 0.08224	100%	10%	0.008
4.	Zastřešení mimo krytinu 0.07599	100%	60%	0.046
5.	Krytiny střech 0.03539	100%	90%	0.032
6.	Klempířské konstrukce 0.00937	100%	100%	0.009
7.	Vnitřní omítky 0.06038	100%	100%	0.060
8.	Fasádní omítky 0.02915	100%	85%	0.025
9.	Vnější obklady 0.00521	100%	100%	0.005
10.	Vnitřní obklady 0.02394	100%	100%	0.024
11.	Schody 0.00479	100%	60%	0.003
12.	Dveře 0.03331	100%	95%	0.032
13.	Okna 0.05413	100%	20%	0.011
14.	Podlahy obytných místností 0.02290	100%	100%	0.023
15.	Podlahy ostatních místností 0.01041	100%	100%	0.010
16.	Vytápění 0.05413	100%	100%	0.054
17.	Elektroinstalace 0.04476	100%	95%	0.043
18.	Bleskosvod 0.00625	100%	100%	0.006
19.	Rozvod vody 0.03331	100%	95%	0.032
20.	Zdroj teplé vody 0.01978	100%	100%	0.020
21.	Instalace plynu 0.00521	100%	100%	0.005
22.	Kanalizace 0.03227	100%	95%	0.031

23. Vybavení kuchyní			
0.00521	100%	100%	0.005
24. Vnitřní hygienické vybavení			
0.04268	100%	100%	0.043
25. Záchod			
0.00313	100%	100%	0.003
			0.612

Neuvedené konstrukce a vybavení jsou plně dokončeny a neovlivňují výpočet ceny nedokončené stavby.

Koeficient nedokončené stavby = $1 - n = 1 - 0.612 = 0.3875$.

2.8 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.080,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.1200
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9606
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1630
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.8000
pp = It x Ip = 1.350 x 1.333		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	7.841,43
Cena za celý obestavěný prostor 1098.30 m ³	= Kč	8.612.242,57
Koeficient nedokončené stavby (§ 25 vyhlášky)		x 0.3875
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	3.337.244,-
Snížení ceny za opotřebení 17.4231%	- Kč	581.451,36
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.755.792,64
Rodinný dům se šikmou střechou 1	Cena celkem Kč	2.755.793,-

3. Rodinný dům se šikmou střechou 2

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

3.1 Popis

Oceňován je objekt rodinného dvojdomu, rozestavěná (nedokončená) stavba. Objekt je oceněn podle §25 Oceňovací vyhlášky.

Cena rozestavěné stavby se určí podle ustanovení části třetí hlavy první na základě projektové dokumentace. Není-li projektová dokumentace podle předpokládaného stavu stavby po jejím dokončení a sníží se podle stupně rozestavěnosti o podíly chybějících a nedokončených konstrukcí.

Objekt je realizován na pozemcích p.č.451/197 a p.č.451/198.

Uvažovaný objekt bude přízemní s podkrovím (*poznámka znalce: v dokumentaci je uvedeno, že má 1. a 2.np*), nepodsklepený. Je realizován na betonové základové desce. Objekt bude realizován jako montovaná dřevostavba s využitím stavebního systému K-Kontrol (základním konstrukčním prvkem je samonosný sendvičový panel, který se skládá ze dvou OSB desek a izolační výplně ze stabilizovaného polystyrenu EPS). Objekt není stavebně dokončen (stavba je přerušena po realizaci základové desky).

Stavba je zastavena a dlouhodobě se na ní nepokračuje. Stavba není nijak zabezpečena.

3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	L - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Dřevěná

3.3 Obestavěný prostor

Podrobný výpočet je uložen v archivu znalce.

Obestavěný prostor 549.15*2 = 1098.30 m³

3.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	(10.95*8.1+3.35*1.05)*2 184.42 m ²	0.00 m	2.95 m
2.NP - podkroví	(10.95*8.1)*2 177.39 m ²	2.35 m	2.65 m/*

/* výška odvozena ze sv.výšky

3.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
	Úroveň vybavení			
11.	Schody			
	podstandard	0.01000	100%	-0.01
26.	Ostatní			
	chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
				-0.07297

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.07297) = 0.9606$$

3.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Cen.podíl	Podíl	Opotřebení
	Stáří (B)	Životn. (C)	(A)	části	konstrukce B/C * 100 A
1.	Základy vč. zemních prací				
	3	80	0.91543	100%	3.4329%
2.	Svislé konstrukce				
		80	0.22070	100%	
3.	Stropy				
		80	0.08224	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu				
		70	0.07599	100%	
5.	Krytiny střech				
		40	0.03539	100%	

6. Klempířské konstrukce	30	0.00937	100%	
7. Vnitřní omítky	50	0.06038	100%	
8. Fasádní omítky	30	0.02915	100%	
9. Vnější obklady	30	0.00521	100%	
10. Vnitřní obklady	30	0.02394	100%	
11. Schody	80	0.00479	100%	
12. Dveře	50	0.03331	100%	
13. Okna	50	0.05413	100%	
14. Podlahy obytných místností	15	0.02290	100%	
15. Podlahy ostatních místností	15	0.01041	100%	
16. Vytápění	20	0.05413	100%	
17. Elektroinstalace	3 10	0.03432	100%	1.0296%
18. Bleskosvod	30	0.00625	100%	
19. Rozvod vody	3 10	0.02559	100%	0.7677%
20. Zdroj teplé vody	20	0.01978	100%	
21. Instalace plynu	20	0.00521	100%	
22. Kanalizace	3 20	0.02466	100%	0.3699%
23. Vybavení kuchyní	15	0.00521	100%	
24. Vnitřní hygienické vybavení	30	0.04268	100%	
25. Záchod	30	0.00313	100%	
26. Ostatní		0.00000	100%	

5.6001%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = SUMA(B/C*100A) = 5.6001%.

3.7 Nedokončená stavba

Koeficient nedokončené stavby = $1 - n$, kde n je součet podílů chybějících a nedokončených konstrukcí a vybavení podle stupně nedokončenosti.

Pol.	Konstrukce a vybavení Cen.podíl	Podíl části	Stupeň nedokon.	n
1.	Základy vč. zemních prací 0.08536	100%	30%	0.026
2.	Svislé konstrukce 0.22070	100%	100%	0.221
3.	Stropy 0.08224	100%	100%	0.082
4.	Zastřešení mimo krytinu 0.07599	100%	100%	0.076
5.	Krytiny střech 0.03539	100%	100%	0.035
6.	Klempířské konstrukce 0.00937	100%	100%	0.009
7.	Vnitřní omítky 0.06038	100%	100%	0.060
8.	Fasádní omítky 0.02915	100%	100%	0.029
9.	Vnější obklady 0.00521	100%	100%	0.005
10.	Vnitřní obklady 0.02394	100%	100%	0.024
11.	Schody 0.00479	100%	100%	0.005
12.	Dveře 0.03331	100%	100%	0.033
13.	Okna 0.05413	100%	100%	0.054
14.	Podlahy obytných místností 0.02290	100%	100%	0.023
15.	Podlahy ostatních místností 0.01041	100%	100%	0.010
16.	Vytápění 0.05413	100%	100%	0.054
17.	Elektroinstalace 0.04476	100%	95%	0.043
18.	Bleskosvod 0.00625	100%	100%	0.006
19.	Rozvod vody 0.03331	100%	95%	0.032
20.	Zdroj teplé vody 0.01978	100%	100%	0.020
21.	Instalace plynu 0.00521	100%	100%	0.005
22.	Kanalizace 0.03227	100%	95%	0.031

23. Vybavení kuchyní			
0.00521	100%	100%	0.005
24. Vnitřní hygienické vybavení			
0.04268	100%	100%	0.043
25. Záchod			
0.00313	100%	100%	0.003
			0.935

Neuvedené konstrukce a vybavení jsou plně dokončeny a neovlivňují výpočet ceny nedokončené stavby.

Koeficient nedokončené stavby = $1 - n = 1 - 0.935 = 0.0653$.

3.8 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.080,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.1200
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9606
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1630
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.8000
pp = It x Ip = 1.350 x 1.333		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	7.841,43
Cena za celý obestavěný prostor 1098.30 m ³	= Kč	8.612.242,57
Koeficient nedokončené stavby (§ 25 vyhlášky)		x 0.0653
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	562.379,44
Snížení ceny za opotřebení 5.6001%	- Kč	31.493,81
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	530.885,63
Rodinný dům se šikmou střechou 2	Cena celkem Kč	530.886,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odstavec 1 (zastavěná plocha+JFC)	Kč	1.384.952,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou 1	Kč	2.755.793,-
3) Rodinný dům se šikmou střechou 2	Kč	530.886,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	4.671.631,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	4.671.630,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemky p.č.451/197, p.č.451/198, p.č.451/199 a p.č.451/200, vč. nedokončených staveb, katastrální území Horoušany (kód:644803), obec Horoušany, okres Praha - východ, je použita metoda nepřímého porovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány stavební pozemky, které jsou lokalizovány v Horoušanech (Horoušánkách), jsou dobře dostupné, rovinné, se zpevněnou přístupovou cestou, zainventované a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční plochy.

Srovnávací nemovité věci byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 3 pozemky, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny pozemků

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po KRC [Kč]	Plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Dopravní obslužnost	k ₃	Svažitost terénu
1	1945000	0,90	1750500	782	2238	1,00	Horoušany	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
2	2300000	0,90	2070000	975	2123	1,00	Horoušany	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
3	1791420	0,90	1612278	818	1971	1,00	Horoušany	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný

I	k ₄	Přístupová cesta	k ₅	Další vlivy - jinde nezahrnuté	k ₆	Vliv velikosti pozemku	I _s	JTC _o
1	1,00	zpevněná	1,05	stabilizovaná lokalita	1,05	výrazně větší	1,10	2030
2	1,00	zpevněná	1,00	lokalita s výstavbou	1,07	Výrazně větší	1,07	1984
3	0,95	nezpevněná	1,00	lokalita s výstavbou	1,05	Výrazně větší	1,00	1976

Poznámka znalce: vliv velikosti pozemku je posuzován vůči jednotlivým pozemkům nemovité věci

3. Jednotková cena pozemku

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	3
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	3
Minimum použitých hodnot	1976 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	1997 Kč
Maximum použitých hodnot	2030 Kč
Směrodatná odchylka	24 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	1973 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	2021 Kč

4. Stavební pozemek – k.ú. Horoušany

Plocha [m ²]	323+329+330+331 Celková 1313	Koeficienty odlišnosti	1997 Kč
Lokalita	Horoušany	k ₁	1,00
Dopravní obslužnost	dobře dostupný	k ₂	1,00
Svažitost terénu	rovinný	k ₃	1,00
Přístupová cesta	zpevněná	k ₄	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	Započatá stavba RD	k ₅	0,97
Vliv velikosti pozemku	Výrazně menší	k ₆	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			0,97
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]			1937 Kč
Pozemek p.č.451/197 o výměře 323 m²			625651 Kč
Pozemek p.č.451/197 o výměře 329 m²			637273 Kč
Pozemek p.č.451/197 o výměře 330 m²			639210 Kč
Pozemek p.č.451/197 o výměře 331 m²			641147 Kč
Celková plocha oceňovaných pozemků 1313 m²			2543281 Kč

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc - pozemky p.č.451/197, p.č.451/198, p.č.451/199 a p.č.451/200, vč. nedokončených staveb, katastrální území Horoušany (kód:644803), obec Horoušany, okres Praha - východ.

Nedokončená (rozestavěná) stavba – objekt 1. Objekt je realizován na pozemcích p.č.451/199 a p.č.451/200. Objekt je přízemní s podkrovím, nepodsklepený. Je realizován na betonové základové desce. Objekt je realizován jako montovaná dřevostavba. Objekt není stavebně dokončen (stavba je přerušena ve fázi hrubé stavby). Objekt má dokončeny obvodové konstrukce, hlavní vnitřní konstrukce a střechu. Jsou osazeny výplně otvorů a provedeno zateplení štítů.

Nedokončená (rozestavěná) stavba – objekt 2. Objekt je realizován na pozemcích p.č.451/197 a p.č.451/198. Objekt je přízemní s podkrovím, nepodsklepený. Je realizován na betonové základové desce. Objekt je realizován jako montovaná dřevostavba. Objekt není stavebně dokončen (stavba je přerušena po realizaci základové desky).

Pozitivní faktory:

- Převis poptávky

Negativní faktory:

- Rozestavěná stavba, dostatečně stavebně nezabezpečena

Pro tento konkrétní případ je nejprve určena cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny nákladovým způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné charakteristiky – stavební pozemek. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Z důvodů výše uvedených a s vědomím, že porovnávací způsob určení ceny je jedním z respektovaných způsobů pro odhad obvyklé ceny, je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	4.671.630,-
2) Cena zjištěná staveb (zaokrouhleno)	Kč	3.286.680,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací - pouze pozemky (zaokrouhleno)	Kč	2.543.280,-
4) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací - pozemky i stavby (zaokrouhleno)	Kč	5.829.960,-

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemky p.č.451/197, p.č.451/198, p.č.451/199 a p.č.451/200, vč. nedokončených staveb,
katastrální území Horoušany (kód:644803), obec Horoušany, okres Praha - východ,
po zaokrouhlení je:

5 830 000,- Kč

Slovy: pět milionů osm set třicet tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovité věci
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů je minimální
- objekt je realizován v zastavěném území, bez rizika
- objekt se nenachází v území, kde je nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno věcné břemeno, které však nemá vliv na cenu obvyklou

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 17.srpna 2017

.....
Vypracoval

Pro potřeby objednatele je v následující tabulce vyjádřena obvyklá cena jednotlivých pozemků, vč. jejich součástí (rozestavěné stavby):

Pozemek	Cena pozemku (Kč)	Cena stavby (Kč)	Celková cena (Kč)- zaokrouhleno
Pozemek p.č.451/197	625651	265443	891090
Pozemek p.č.451/198	637273	265443	902720
Pozemek p.č.451/199	639210	1377897	2017110
Pozemek p.č.451/200	641147	1377897	2019040

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5986-93/2017.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz