

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4927 9/2023

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé rodinného domu č.p. 167 včetně všech součástí, příslušenství a pozemků parc.č. 50/1 a 50/2, vše v obci Milovice, ulice Mírová, k.ú. Milovice nad Labem, okr. Nymburk

Znalec: Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Zadavatel: JUDr. Miroslav Novák, notář
Dlouhá 16
110 00 Praha 1

Počet stran: 17 a 27 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 25.7.2022

Vyhotoveno: V Praze 14.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to pozemku parc.č. 50/1, jehož součástí je objekt rodinného domu č.p. 167, včetně všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č. 50/2, vše v obci Milovice, k.ú. Milovice nad Labem, ul. Mírová, okr. Nymburk

Ocenění je provedeno ke dni úmrtí zůstavitele pana Václava Horčíčky, tedy ke dni 25.7.2022

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé jako podklad v rámci dědického řízení, resp. zpeněžení majetku dlužníka

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 5.2.2023 za přítomnosti pana Tomáše Horčíčky a pana Ing. Václava Horčíčky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Nymburk, list vlastnictví č. 334 pro k.ú. Milovice nad Labem, ze dne 4.1.2023
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- informace sdělené panem Ing. Václavem Horčíčkou a panem Tomášem Horčíčkou
- cenové údaje o prodejích nemovitostí (rodinných domů a pozemků) v obci Milovice získané z archivu katastrálního úřadu
- cenové indexy bytových nemovitostí ČSÚ
- aktuální realitní nabídky na prodej nemovitostí v obci Milovice
- darovací smlouva se zřízením věcného břemene, datovaná dnem 17.1.2017
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Nelze mít pochybnosti o věrohodnosti dat získaných z archivu katastrálního úřadu, kam jsou zakládány (archivovány) všechny kupní smlouvy při převodech nemovitostí. Nelze samozřejmě také vyloučit, že v ojedinělých případech může dojít mezi účastníky smluvního vztahu při prodeji nemovitosti k dohodě o ceně, která nemusí reflektovat cenu obvyklou v daném místě a čase (platí smluvní volnost, kupní ceny nejsou cenově regulovány), a to např. z důvodu daňové optimalizace, získání výhodnějšího úvěru k pořízení nemovitosti, prodeje mezi příbuznými atd. Takové kupní smlouvy je nutno z porovnání vyloučit.

V případě realitní inzerce je nutno upozornit, že inzerované ceny nelze považovat automaticky za ceny obvyklé, neboť mnohdy odrážejí nereálnou představu svých vlastníků

(či realitních makléřů, kteří aby získali zakázku - nemovitost do prodeje, jsou mnohdy schopni slíbit vlastníku nemovitosti nereálnou prodejní cenu a za tuto ji pak v inzerci nabízejí). Inzertní ceny je proto třeba jistým způsobem vždy ve vztahu ke konkrétní nemovitosti, redukovat.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„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 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Pokud v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní, vybavení a technický stav - zpravidla prodávající spíše svou nemovitost v těchto hlediscích nadhodnocují a příp. vady spíše bagatelizují či přímo zatajují) stoprocentní vypovídací schopnost. Obdobně to platí i pro případy, kdy se při porovnání vychází již z uzavřených kupních smluv (např. získaných z archivu katastrálního úřadu). Kupní částka v kupní smlouvě nemusí být skutečně tou cenou, na které se smluvní strany domluvily (např. z důvodu daňové optimalizace, prodej mezi příbuznými, navýšení kupní ceny z důvodu dosažení na úvěr apod). Navíc, pokud se ocenění provádí zpětně, může být porovnávaná nemovitost již zrekonstruována a znalec tak nezjistí skutečný stav porovnávané nemovitosti ke dni ocenění.

Proto je třeba při porovnání mít větší vzorek porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek. Při porovnávání inzertních nabídek je postaveno najisto,

že porovnávané nemovitosti byly nabízeny veřejně na realitním trhu se snahou o dosažení maximální ceny. Další výhodou je zpravidla přesný popis inzerované nemovitosti ze strany realitního makléře (nemovitost po rekonstrukci či v původním stavu) včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

Ocenění je v tomto konkrétním případě provedeno dvěmi metodami. První metodu (metoda dle cenového předpisu) je nutno chápat jako metodu spíše doplňkovou. V daném případě je aplikována přiměřeně. Nemělo proto význam se podrobně zabývat touto metodou. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající ve hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpisu.

Ne vždy je v kupní smlouvě uvedena skutečně cena sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznají jen k ceně podle předpisu, např. z důvodu daňové optimalizace. Ceny podle cenového předpisu blíží ceně obvyklé zpravidla ve velkých městech, zcela nedostatečně jsou však v cenovém předpisu zohledněny ceny pozemků a i ceny nemovitostí v menších či malých obcích, což je i tento oceňovaný případ.

Aktuálně platný cenový předpis (vyhláška č. 337/2022 Sb) v ust. § 1c, odst. 1 výslovně uvádí, že *„Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná”*

Druhá porovnávací metoda vychází přesně z dikce ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, tedy v tom smyslu, že cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kanceláří či archivu katastrálního úřadu. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost a ceny je třeba modifikovat dle realitního růstu (příp. poklesu) Jako zdroj informací byly vzaty kupní smlouvy (cenové údaje) o prodeji nemovitostí v dané lokalitě a aktuální realitní nabídky.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Mírová 167/15 289 23 Milovice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Milovice
Katastrální území:	Milovice nad Labem

Počet obyvatel:

12 249

Vlastnické a evidenční údaje

Václav Horčíčka, Újezd 452/42, 118 00 Praha 1, LV: 334, podíl 1 / 1
- viz. také výpis z katastru nemovitosti, který je v příloze tohoto posudku

Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je vnitřní řadový rodinný domek č.p. 167 v obci Milovice, ul. Mírová, k.ú. Milovice nad Labem, okr. Nymburk. Nemovitost se nachází v blízkosti centra obce, přístupová komunikace zpevněná. Dům je napojen na elektrický proud, obecní vodovod, kanalizaci. Plyn do domu zaveden není.

Rodinný dům je přízemní (s malým sklípkem cca 2 m x 2 m) s částečně obytným podkrovím. Základy domu neizolované proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce smíšené (cihla, opuka), krov dřevěný, střecha sedlová (nad hlavní částí), střešní krytina betonová tašková (Bramac), klempířské prvky plechové. Okna dřevěná špaletová, před okny do ulice předokenní rolety. Fasáda břizolitová (do ulice), do dvora vápenná hladká štuková.

Vnitřní omítky vápenné hladké. Krytina podlah dřevěné vlasy či dlažba v kuchyňské části. V koupelně keramický obklad. Vytápění lokální, elektrické akumulární kamna či lokální na tuhá paliva. Ohřev vody v kuchyni elektrický průtokový ohřívač, v koupelně elektrický bojler. Zárubně kovové, standardní obyčejné dveře. Elektrorozvody v Al.

Dispoziční řešení: hlavní část: chodba, kuchyň, spíž, 2 x pokoj, v podkroví jedna místnost cca 20 m², půda

Na hlavní část pak navazuje v levé části boční trakt, zde koupelna s WC, samostatné WC, prádelna, chodba

V zadní části pak druhá menší obytná část, obytná místnost, vytápění tepelným čerpadlem vzduch x vzduch.

V pravé a zadní části pak původní objekt truhlárny. Tento objekt ve špatném technickém stavu, do objektu zatéká, střecha živičná lepenka. Objekt předurčen buď k celkové totální, nákladné rekonstrukci nebo demolici. U domu je totiž pak již jen malá zahrádka, která by se výrazně rozšířila, pokud by se odstranil tento původní objekt truhlárny

Nemovitost byla postavena v roce 1909, jednalo o truhlárnu. V roce 1953 byl pak objekt přestavěn do dnešní podoby. V průběhu let pak provedeny některé modernizační či rekonstrukční práce (například výměna střešní krytiny před cca 25 let), keramické obklady, vybudování podkrovní místnosti.

Výpočet obestavěného prostoru: $14,5 * 7,2 * (3,5 + 0,5 * 3,0) + 6,5 * 3,0 * 3,3 = 586 \text{ m}^3$

Užitná obytná plocha: $0,8 * (14,5 * 7,2 + 6,2 * 3,0) + 0,75 * 20 + 20 \text{ m}^2$ (zadní místnost) = cca 133 m²

Celková lze konstatovat, že nemovitost je ve zhoršeném technickém stavu, údržba poslední dobou spíše sporadická. V některých místnostech opadávající vnitřní omítky v důsledku zemní vlhkosti či propadlé podlahy. V předních místnostech se v současné době netopí z důvodu výrazného zdražení energií, čehož důsledkem je i vznik plísní.

Objekt původní truhlárny, jak uvedeno výše, je ve špatném technickém stavu, slouží víceméně jako sklad, do objektu zatéká, tento objekt cenu nemovitostí spíše znehodnocuje.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah

1. Rodinný dům
2. Pozemek

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 329,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyměnovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyměnovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$
1 683,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejněho vlastníka, 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	I	0,00

je 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	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,120}$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,120}$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,120}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	113 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1953
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 385,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP:	=	143,00 m ²
podkroví:	=	20,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	143,00 m ²	3,00 m
podkroví:	20,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

rodinný dům:	=	586,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	586,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	143,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	163,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,14		

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: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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: 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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium 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 113 let:

$$s = 1 - 0,005 * 113 = \mathbf{0,435}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,359}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,120**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,385,- \text{ Kč/m}^3 * 0,359 = 856,21 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{SP} = OP * ZCU * I_T * I_P = 586,00 \text{ m}^3 * 856,21 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,120 = 561\,947,75 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 561 947,75 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,120**

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,120 = 1,120$$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 683,-	1,120		1 884,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	50/1	452	1 884,96	852 001,92
§ 4 odst. 1	zahrada	50/2	109	1 884,96	205 460,64
Stavební pozemky - celkem				561	1 057 462,56

Pozemek - zjištěná cena celkem = 1 057 462,56 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	561 948,- Kč
2. Pozemek	1 057 463,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 619 411,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 619 410,- Kč

b) Porovnávací metoda

Stanovení ceny stavebního pozemku. Zdrojem informací jsou dvě kupní ceny na prodej pozemků prodaných přímo v obci Milovice. V prvním případě to byl pozemek parc.č. 459/1 s cenou 64 Kč/m², což je cena, kterou rozhodně nelze považovat za cenu obvyklou. Ve druhém případě se jedná o pozemek parc.č. 808/2 a parc.č. 953/7 s cenou 1.186 Kč/m².

Jedná se o pozemek - zahradu v okrajové části Milovic bez inž. sítí. I tuto cenu nelze v daném místě a čase považovat za cenu obvyklou.

Druhým zdrojem informací pak byla realitní inzerce. Aktuální ceny stavebních pozemků pro novostavby (v satelitní výstavbě) se pohybují v intervalu od 5.400 Kč/m² do 5.972 Kč/m², v jednom případě v částce 7.714 Kč/m². Inzerované ceny nelze považovat automaticky za ceny kupní, proto lze na základě odborného odhadu (po redukci inzerované ceny) stanovit cenu obvyklou obdobných stavebních pozemků (v satelitní výstavbě, tedy pozemků pro výstavbu nových rodinných domů) v obci Milovice k datu ocenění ve výši 5.000 Kč/m². Tato cena však neplatí pro oceňovaný pozemek, ceny stavebních pozemků v původní (starší obytné zástavbě) jsou v tomto případě nižší (omezení s ohledem na okolní zástavbu), stanoveno na základě odborného odhadu ve výši 3.000 Kč/m².

V další části posudku je proveden výpočet ceny za 1 m² plochy rodinného domu porovnávaných nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované. Výpočet je proveden v následující tabulce:

	zdroj	adresa	cena (Kč)	výměra pozemku (m ²)	užitná plocha (m ²)	právní účinky vkladu	koef. CÚ 7/22	koef. tech. stavu	cena za 1 m ² plochy RD v CÚ 7/22
1	KS	Mil 41	800.000	414	80	2/21			xxxx
2	KS	Mil 96	3.600.000	515	200	12/21	1,105	0,7	8.816 xxxx
3	KS	Mil 143	1.400.000	722	140	10/21			xxxx
4	KS	Mil 297	5.574.000	344	110	10/22	1,000	0,7	22.336 xxxx
5	KS	Mil 304	6.700.000	800	160	10/22	1,000	0,7	18.813
6	KS	Mil 459	5.000.000	353	90	5/21	1,246	0,5	15.000
7	KS	Mil 3423	8.300.000	254	150	8/22	1,000	0,4	15.360
8	KS	Mil 3424	8.800.000	259	150	8/22	1,000	0,4	16.560
9	KS	Mil 3425	8.800.000	314	150	8/22	1,000	0,4	15.093
10	KS	Mil 3426	8.200.000	274	150	8/22	1,000	0,4	14.560
11	INZ	Milovice	3.990.000	383	85		0,9	1,0	15.212
12	INZ	Milovice	4.190.000	868	90		0,9	1,0	12.967
13	INZ	Milovice	7.499.000	251	140		0,9	0,5	15.140
14	INZ	Milovice	7.200.000	929	150		0,9	0,5	15.010
15	INZ	Milovice	5.548.000	839	183		0,9	1,0	13.531

Poznámky:

1) Prvních 10 porovnávaných nemovitostí jsou nemovitosti v dané obci skutečně v minulosti prodány, posledních pět nemovitostí jsou aktuálně inzerované nemovitosti v obci Milovice

2) Porovnávaná nemovitost ad 1) a ad 3) ze souboru porovnávaných nemovitostí vyloučeny pro podezřele nízkou kupní cenu

3) Ocenění se má provést k 7/2022, proto bylo nutno kupní částky z kupních smluv upravit na tuto cenovou úroveň, a to prostřednictvím cenových indexů bytových nemovitostí (H12), jak je publikuje Český statistický úřad. Pro 4.kv. 2022 dosud cenové indexy nebyly stanoveny, je proto vysloven odborný odhad, že ceny nemovitostí v tomto období již nerostly (nastala stagnace), cenový index je proto totožný s indexem pro 3.kv.2022

- 4) Inzertní ceny nelze automaticky považovat za ceny kupní, proto byly tyto ceny redukovány na předpokládanou cenu kupní k datu ocenění, a to o 10 % (koef. 0,9)
- 5) Oceňovaná nemovitost i porovnávané nemovitosti nemusí mít stejný technický stav, tato skutečnost je zohledněna v koeficientu technického stavu
- 6) Cena pozemku stanovena ve výši 3.000 Kč/m² (v původní zástavbě obce), a to u pozemků s výměrou nad cca 400 m². U pozemků s menší výměrou pak stanovena cena ve dvojnásobní výši. U nemovitostí v nové satelitní výstavbě stanovena cena pozemku ve výši 5.000 Kč/m², u pozemků s menší výměrou jak cca 400 m² pak stanovena cena tohoto pozemku ve dvojnásobné výši.
- 7) Následně po výpočtu ceny za 1 m² plochy porovnávaných domů v CÚ 7/2022 vyloučeny nemovitosti s krajními cenami (Gaussova křivka), a to ad 2) a ad 4). Následně pak vypočtena průměrná cena:

Průměrná cena: $1/11 * (18.813 + 15.000 + 15.360 + 16.560 + 15.093 + 14.560 + 15.212 + 12.967 + 15.140 + 15.010 + 13.531) \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{15.204 \text{ Kč/m}^2}$

Započítaná plocha rodinného domu: 133 m²

Celková výměra pozemku: 561 m²

Cena za 1 m² pozemku: 561 m²

Cena stanovena na základě porovnání: $15.204 \text{ Kč/m}^2 * 133 \text{ m}^2 + 561 \text{ m}^2 * 3.000 \text{ Kč/m}^2 = 2.022.132 \text{ Kč} + 1.683.000 \text{ Kč} = 3.705.132 \text{ Kč}$, po zaokrouhlení: **3.705.000 Kč**

Jak bylo také již uvedené výše v tomto posudku (a jak také vyplývá z fotodokumentace v příloze tohoto posudku), součástí nemovitostí je i původní objekt truhlářské dílny, tedy objektu ve špatném technickém stavu, který jen zabírá místo na pozemku. V současné době tento objekt je využíván pouze jako sklad nepotřebných věcí. Tento objekt svým způsobem cenu nemovitosti snižuje, proto je od výše vypočtené ceny (3.705.132 Kč) proveden odpočet předpokládaných nákladů na odstranění tohoto objektu původní truhlárny.

Předpokládaný obestavěný prostor objektu: $200 \text{ m}^2 * 3 \text{ m} = 600 \text{ m}^3$

Předpokládané náklady na demolici, odvozu a uložení na skládku (přitom je vysloven názor, že dřevěné konstrukce by mohly být použity jako palivové dřevo), stanoveny dle zkušenosti znalce ve výši 500 Kč/m³ obestavěného prostoru objektu

Náklady na demolici: 300.000 Kč

Celková cena obvyklá: $3.705.00 \text{ Kč} - 300.000 \text{ Kč} = \mathbf{3.405.000 \text{ Kč}}$

5. REKAPITULACE (bez vlivu věcného břemene)

- | | | |
|----|--------------------------------------|----------------|
| 1) | Cena dle cenového předpisu: | 1.619.000,--Kč |
| 2) | Cena stanovena na základě porovnání: | 3.405.000,--Kč |

6. OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE:

Z výpisu z katastru nemovitosti, ale i z darovací smlouvy z roku 2017 - viz. příloha tohoto posudku, vyplývá, že na předmětné, oceňované nemovitosti vázne věcné břemeno ve prospěch Ing. Václava Horčíčky,

Přesné znění textu věcného břemene je následující: ***Obdarovaný zřizuje věcné břemeno, které bude zajišťovat možnost doživotního užívání Daru Dárce Ing. Václavem Horčíčkou r.č. 431023/110.***

Z výše uvedeného vyplývá, že oprávněný z věcného břemene má právo užívat předmětnou nemovitost zcela ve stejném rozsahu, jako ji vlastnil, tedy má právo užívat veškeré bytové i nebytové prostory, ale i pozemek.

V § 16b), odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. je věcné břemeno (služebnost) definována následovně:

Věcné břemeno se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku při zohlednění doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene.

V navazující cenové vyhlášce, tedy v § 39a) je uvedeno:

Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 cenové vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění.

Oprávněný z věcného břemene pan Ing. Václav Horčíčka je ročník narození 1943, k datu ocenění (rok 2022) mu tedy bylo 79 let. Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene pak činí 6 let.

Výpočet ročního užitku:

Roční užitek z věcného břemene nevyplyvá přímo ze smlouvy, protože věcné břemeno bylo zřízeno darováním

- hodnotu věcného břemene je nutno chápat jako přiměřenou úplatu, která by kompenzovala újmu vlastníka nemovitosti (povinného z věcného břemene). Oprávněný z věcného břemene tak získá bezplatné bydlení (v daném případě, jak je obvyklé, si oprávněný z věcného břemene bude hradit pouze náklady na energie, nikoliv však náklady na údržbu či opravy). Hodnota věcného břemene vyjádřena v penězích tak de facto odpovídá nájemnému v obdobné nemovitosti, které však oprávněný z věcného břemene platit nemusí.

Rodinné domy se v dané lokalitě až na výjimky nepronajímají, pokud ano, jedná se o novostavby či domy v dobrém či výborném technickém stavu. V současné době nejsou v realitní inzerci žádné srovnatelné nabídky na pronájem domů v původní lokalitě obce Milovice, domů ve zhoršeném technickém stavu, proto znalec musí vycházet z předpokládaného nájemného jako za byt obdobné velikosti v dané lokalitě.

Bytové jednotky o velikosti 3 + 1 (což je velikost srovnatelná o oceňovanou nemovitost) se inzerují za cca 14.000 - 15.000 Kč/měsíc + poplatky za energie (+ provize realitní kanceláře).

V daném případě při stanovení ročního užitku vycházeno i k přihlédnutí technického stavu oceňované nemovitosti z částky ještě nižší, tedy z částky 12.000 Kč/měsíc.

1) Rodinný dům

Roční užitek: 12.000 Kč/měsíc * 12 měsíců = 144.000 Kč/rok

2) Pozemek

Oprávněný z věcného břemene má právo užívat celou nemovitost, tedy včetně pozemku. Celková výměra pozemku činí 561 m². Zastavěná plocha domem (k bydlení) činí cca 143 m². Zbývající výměra pozemku k užívání (včetně vedlejších objektů na něm postavených) pak činí: 418 m²

Stanovit přímo výši obvyklého nájemného za pronájem obdobných pozemků porovnáním není možné, neboť takového stavební pozemky v realitní inzerci nepronajímají (resp. zcela výjimečně, v současné době však v dané lokalitě nikoliv). Pokud by se i obdobný pozemek v dané lokalitě pronajímal, znalec nemá jakoukoliv možnost získat nájemní smlouvu, neboť neexistuje veřejný registr nájemních smluv obdobný registru kupních smluv vedený na katastru nemovitosti.

Stanovení výše nájemného je tedy nutné provést náhradním způsobem. Jedná se o stanovení fiktivního nájemného, tedy roční částky zjištěné jako 5 % z ceny obvyklé stavebních pozemků v dané lokalitě. Cena pozemku byla stanovena ve výši 3.000 Kč/m²

Roční užitek (fiktivní nájemné): $0,05 * (3.000 \text{ Kč/m}^2 * 418 \text{ m}^2) = 62.700 \text{ Kč}$

Celkem roční užitek: $144.000 \text{ Kč} + 62.700 \text{ Kč} = 206.700 \text{ Kč}$

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - počítané z ročního prospěchu

Věcné břemeno zřízeno na 6 let

Roční užitek ve výši ročního prospěchu, obvyklé roční ceny plnění nebo služby

Název	výměra [jedn.]	jedn.cena [Kč/jedn]	obvyklá cena [Kč]	roční prospěch [Kč]
rodinný dům	133,00	1 082,71	144 000,43	144 000,43
pozemek	418,00	150,-	62 700,-	62 700,-
Součet ročních prospěchů - celkem: [Kč/rok]				206 700,43
Koeficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 206 700,43

Míra kapitalizace: 4,50 %

$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$

$CB_U = 206\,700,43 * ((1 + 4,5 \%)^6 - 1) / (4,5 \% * (1 + 4,5 \%)^6)$

Hodnota věcného břemene činí $= 1\,066\,134,46 \text{ Kč}$

7. CELKOVÁ REKAPITULACE (po započtení věcného břemene)

Cena nemovitosti stanovena na základě porovnání: $3.405.000,-\text{Kč}$

Cena věcného břemene: $1.066.000,-\text{Kč}$

**Výsledná cena: $3.405.000,-\text{Kč} - 1.066.000,-\text{Kč} = 2.339.000,-\text{Kč}$,
po zaokrouhlení: **2.340.000,-Kč****

8. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ:

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity dvě na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé, je nutno ji chápat jako cenu variantní (doplňkovou), ale mající určitou vypovídací schopnost. Cenový předpis né vždy dokáže pružně zareagovat na cenové posuny na realitním trhu, neboť podklady pro každoroční aktualizaci cenového předpisu jsou připravovány minimálně cca 1/2 předem, resp. v daném případě (k datu ocenění 7/2022) byl sběr dat pro cenovou vyhlášku ukončen někdy v 6/2021. Cena dle cenového předpisu v tomto konkrétním případě se zcela míjí se stanovenou cenou obvyklou, nelze tuto cenu považovat za cenu obvyklou a jak bylo také již uvedeno výše v tomto znaleckém posudku, je však povinností znalců při stanovení ceny obvyklé taktéž použít metodu dle cenového předpisu.

Druhá porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se ceně nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží, tato metoda má největší váhu při stanovení výsledné ceny (ceny obvyklé).

Další obecné předpoklady a omezující podmínky:

Zjištěná hodnota nemovitosti se obecně mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů.

Je třeba zdůraznit, že cena stavená v tomto znaleckém posudku byla stanovena k 07/2022, aktuální cena obvyklá však dnes již bude jiná, a to právě s ohledem na aktuální politicko-hospodářskou situaci (inflace k 20 %, zdražování potravin, razantní zdražení energií, výkyvy v cenách PHM, celkové snížení životní úrovně lidí). Vše nasvědčuje skutečnosti, že dojde k poklesu cen nemovitostí, čemuž nasvědčuje i přístup bankovních ústavů, které zvedly úrokové sazby a výrazně tak zpřísnily podmínky pro poskytování úvěrů (propad při poskytování úvěrů až o 80 %).

Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z cenových údajů získaných v archivu katastrálního úřadu a inzertních nabídek. Předpokládá se, že informace z internetových nabídek jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

Nemovitost je v současné době obývaná oprávněným z věcného břemene panem Ing. Václavem Horčíčkou. Věcné břemeno - služebnost doživotního užívání nemovitostí obecně snižuje cenu nemovitosti, což bylo také v tomto znaleckém posudku zohledněno.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů provedeno vyúčtováním č. 10/2023.

9. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4927 9/2023 evidence posudků.

V Praze 14.2.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchbát

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.3.