ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 183/7-2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O obvyklé ceně pozemku parc.č. St. 17 jehož součástí je stavba čp. 48 bydlení, pozemku parc.č. 1123/37 ostatní plocha a pozemku parc.č. 65/1 orná půda vše v k.ú. Hořesedly, okres Rakovník, zapsané na LV č. 11.

Znalec: Ing. Kristina Řezníčková
K Padesátníku 162
164 00 Praha 6
telefon: 777 569 553
e-mail: kristina.reznickova@gmail.com
IČ: 02213478 datová schránka: grvsk5h

Zadavatel: JUDr. Ladislava Š E B Á N K O V Á
Husovo nám. 2347
26901 Rakovník I

Číslo jednací: 26 D 507/2021-116

OBVYKLÁ CENA	1 743 250 Kč

Počet stran: 21 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 9.6.2021 **Vyhotoveno:** V Praze 4.4.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně pozemku parc.č. St. 17 jehož součástí je stavba čp. 48 bydlení, pozemku parc.č. 1123/37 ostatní plocha a pozemku parc.č. 65/1 orná půda vše v k.ú. Hořesedly, okres Rakovník, zapsané na LV č. 11.

1.2. Účel znaleckého posudku

zjištění obvyklé ceny pro vypořádání dědictví po Robertu Lázničkovi, r.č.461019/107

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.3.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při získávání dat se použily standardní zdroje viz níže.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Rakovník LV č. 11
- snímek katastrální mapy
- data, údaje a informace sdělené zástupcem zadavatele
- poznatky získané při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Údaje o nemovitostech sdělené zadavatelem odpovídají jejich skutečnému stavu zjištěnému při prohlídce a zaměření nemovitosti a jsou zcela věrohodné.
Ostatní použitá data jsou z věrohodných zdrojů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu (administrativní cena)
Cena zjištěná se provede podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., 457/2017 Sb. a č.424/2021 Sb.
Obvyklá cena (tržní hodnota)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."
Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.
Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při sběru a tvorbě dat byly použity standardní postupy pro určení ceny oceňovaných nemovitostí, a to:
- prohlídka a zaměření objektů bez účasti zástupce zadavatele
- pořízení výpisu z KN formou dálkového přístupu
- pořízení podkladů z internetu pro získání srovnatelných nemovitostí

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována standardním postupem.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Hořesedly, k.ú. Hořesedly
Adresa nemovité věci:	Hořesedly 48, 270 04 Hořesedly

Vlastnické a evidenční údaje

V části ALV je zapsán vlastník Láznička Robert, r.č. 461019/107.
V části BLV je zapsán pozemek parc.č. St. 17 jehož součástí je stavba čp. 48 bydlení, pozemek parc.č. 1123/37 ostatní plocha a pozemek parc.č. 65/1 orná půda.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti na LV č. 11 se nachází v okrajové části obce Hořesedly.

Nemovitosti se sestávají z rodinného domu, stodoly, venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků. Nemovitosti jsou napojené na elektřinu, vodovod a plyn. Kanalizace v obci není.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. rodinný dům čp. 48
2. stodola
3. pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. tržní porovnávací hodnota

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemky a stavby
Adresa předmětu ocenění:	Hořesedly 48 270 04 Hořesedly
LV:	11
Kraj:	Středočeský
Okres:	Rakovník
Obec:	Hořesedly
Katastrální území:	Hořesedly
Počet obyvatel:	422

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 382,00 Kč/m^2**

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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **228,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 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. a č. 488/2020 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,749}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,040}$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,779}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = **I_T * I_P = 1,082**

1. rodinný dům čp. 48

Předmětem ocenění je volně stojící dům, jednopatrový, částečně podsklepený, s půdou pod sedlovou střechou. Zastavěná plocha 102,60 m^2. V obytné části je kuchyň, koupelna bez WC, 2 pokoje, suché WC je mimo dům. Konstrukce a vybavení jsou podstandardní, jak je dále specifikováno. Technický stav a údržba jsou na velmi špatné úrovni.
Dům nemá žádnou izolaci, do sklepa zatéká voda při deštích, tání sněhu, při zvednutí se spodních vod. Ve všech obytných místnostech jsou stěny nasáklé vodou a vlhkostí až do výšky 2m. Rekonstrukce by byla velmi nákladná a je stavba je doporučena spíše k demolici.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 004,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	102,60 m^2
sklep:	=	30,00 m^2
půda:	=	102,60 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	102,60 m^2	2,90 m
sklep:	30,00 m^2	2,20 m
půda:	102,60 m^2	2,60 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(102,60)*(2,90)	=	297,54 m^3
sklep:	(30)*(2,20)	=	66,00 m^3
půda:	(102,60)*(2,60/2)	=	133,38 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**496,92 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	102,60 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	235,20 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,29			

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00

3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (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: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
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 100 let:

s = 1 - 0,005 * 100 = **0,500**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}382}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,040**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,040**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 004,- Kč/m^3 * 0,382 = 765,53 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 496,92 m^3 * 765,53 Kč/m^3 * 1,040 * 1,040= 411 448,39 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 411 448,39 Kč

2. stodola

Předmětem ocenění je samostatně stojící stodola se stropem a půdou. Stodola má zchátralou střechu, do které zatéká (nutná výměna krytiny) a podlaha se na mnoha místech propadá. Stodola slouží jako sklad. Konstrukce a vybavení jsou podstandardní, jak je dále specifikováno. Technický stav a údržba jsou na velmi špatné úrovni.

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
zastavěná plocha	285,20 m^2	4,00 m	1 140,80
půda	285,20 m^2	3,50 m	998,20
Součet	**570,40 m^2**		**2 139,00**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 139,00 / 570,40	= 3,75 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	570,40 / 2	= 285,20 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
zastavěná plocha	(285,20)*(4,00)	=	1 140,80 m^3
půda	(285,20)*(3,50/2)	=	499,10 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
zastavěná plocha	NP	1 140,80 m^3
půda	Z	499,10 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 639,90 m^3

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	P	7,00	100	0,46	3,22
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
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	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					40,43
Koeficient vybavení K_4:					**0,4043**

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):	*	0,9431
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8600
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,4043
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3420
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**1 220,15**
Plná cena: 1 639,90 m^3 * 1 220,15 Kč/m^3	=	**2 000 923,99 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 110 = 90,9 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**300 138,60 Kč**
Koeficient pp	*	1,082
Cena stavby CS	=	**324 749,97 Kč**

Stodola - zjištěná cena	=	**324 749,97 Kč**

3. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,040}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,040}$

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,040 * 1,000 * 1,040 = **1,082**

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	228,-	1,082		246,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	17	1 194	246,70	294 559,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1123/37	207	246,70	51 066,90
Stavební pozemky - celkem			1 401		**345 626,70**

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	65/1	43301	928	8,74		8,74	8 110,72
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			928 m^2				**8 110,72**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **353 737,42 Kč**

1. Porovnávací hodnota

1.1. tržní porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací metoda spočívá v porovnání nemovitostí srovnatelných lokalitou, velikostí a charakterem s oceňovanou nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu nemovitostí a vlastní databáze, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, internetu, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej chaty, chalupy 4+kk bez realitky**
Lokalita: Branov, Středočeský kraj
Pozemek: 444,00 m^2
Užitná plocha: 100,00 m^2

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
700 000 Kč	0,91	**637 000 Kč**

Název: **Prodej rodinného domu 112 m2, pozemek 112 m2**
Lokalita: Kalivody, okres Rakovník
Pozemek: 112,00 m^2
Užitná plocha: 112,00 m^2

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 200 000 Kč	0,99	**1 188 000 Kč**

Název: **Prodej rodinného domu 60 m2, pozemek 350 m2**
Lokalita: Kšely, okres Kolín
Pozemek: 350,00 m^2
Užitná plocha: 60,00 m^2

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 500 000 Kč	0,99	**2 475 000 Kč**

Název: **Prodej rodinného domu 165 m2, pozemek 784 m2**
Lokalita: Bečváry, okres Kolín
Pozemek: 784,00 m^2
Užitná plocha: 165,00 m^2

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 700 000 Kč	0,99	**2 673 000 Kč**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V porovnávacích koeficientech je zohledněna zejména lokalita, stav a vybavení domu a pozemku, sítě, velikost stavby a pozemku.

Minimální jednotková porovnávací cena	637 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 743 250 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 673 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**1 743 250 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**1 743 250 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. rodinný dům čp. 48	411 448,40 Kč
2. stodola	324 750,- Kč
3. pozemky	353 737,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 089 935,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 089 940,- Kč

slovy: Jedenmilionosmdesátdevěttisícdevětsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 089 940 Kč

slovy: Jedenmilionosmdesátdevěttisícdevětsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. tržní porovnávací hodnota	1 743 250,- Kč

Porovnávací hodnota
1 743 250 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetčtyřicettřitisícdvěstěpadesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ve znaleckém posudku je stanovena, jak **cena zjištěná** podle právního předpisu zákon č. 151/1997 Sb., aktuálně zákon o oceňování majetku s prováděcí vyhláškou č. 488/2020 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, tak i **cena tržní metodou přímého porovnání** se srovnatelnými nemovitostmi.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně pozemku parc.č. St. 17 jehož součástí je stavba čp. 48 bydlení, pozemku parc.č. 1123/37 ostatní plocha a pozemku parc.č. 65/1 orná půda vše v k.ú. Hořesedly, okres Rakovník, zapsané na LV č. 11.

OBVYKLÁ CENA	**1 743 250 Kč**
slovy: Jedenmilionsedmsetčtyřicettřitisícdvěstěpadesát Kč	

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podle §1c oceňovací vyhlášky byla určena cena obvyklá a cena zjištěná. Rozdíl těchto cen je způsoben především mimořádně výhodnou situací na trhu s nemovitostmi posledních několika let, která udržuje prodejní ceny nemovitostí na vysoké úrovni.

Obvyklá cena je definována Zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. „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.„

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
mapa oblasti	1
katastrální mapa	1
fografie	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7/2022.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 31.5.2016 pod č.j. 2047/z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.
V souladu s §127a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, znalkyně prohlašuje, že si je vědoma následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 183/7-2022 evidence posudků.

V Praze 4.4.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kristina Řezníčková
K Padesátníku 162
164 00 Praha 6

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 183/7-2022

	počet stran A4 v příloze:
mapa oblasti	1
katastrální mapa	1
fografie	1

Mapa oblasti

Kopie katastrální mapy ze dne 4.4.2022

Pozemek p.č. 17 v k.ú. č. 645109