

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6132-97/2018

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 na nemovité věci –
pozemek p.č.st.67, jehož součástí je stavba č.p.59 s příslušenstvím,
a pozemky p.č.326/5 a p.č.326/7 v katastrálním území Mlýnec u Kopidlno
(kód:697371), obec Kopidlno, okres Jičín.**

Objednavatel posudku: Exekutorský úřad Praha 9
JUDr.Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9 - Černý Most

Účel posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci -
098 EX 27/09

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,
v aktuálním znění, (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb.
s účinností od 1.1.2018.

Oceněno ke dni: 15.října 2018

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 19 stran a přílohy.

V Praze, dne 25.října 2018

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

(Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných 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 stavbou je rodinný dům s pozemky, je cena zjištěná určena porovnávacím způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění) 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 porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení rozhodných údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

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

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc - pozemek s rodinným domem další pozemky ve funkčním celku se nalézají v Mlýnci, stavebně nesrostlé části obce Kopidlno a je přímo přístupná z místní komunikace.

Nemovitou věc tvoří:

- pozemek p.č.st.67, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Mlýnec č.p.59
- stavba č.p.59, rodinný dům s příslušenstvím
- pozemek p.č.326/5, zahrada
- pozemek p.č.826/7, zahrada
- vedlejší stavby I. (zděná) a II. (dřevěná)
- venkovní úpravy a trvalé porosty

vše v katastrálním území Mlýnec u Kopidlno (kód:697371), obec Kopidlno, okres Jičín.

Venkovní úpravy jsou oceněny spolu se stavbou hlavní. Vedlejší stavby, s přihlédnutím k jejich velikosti a k technickému stavu, jsou oceněny samostatně. Stejně tak trvalé porosty.

Další Vedlejší stavba (III.) stojící samostatně na p.č.st.67 je přízemní, dřevěná, se sedlovou střechou s nestejně dlouhými krokvy. Je bez vybavení a ve velmi špatném technickém stavu. Při místním šetření byly zjištěny významné statické poruchy. Stavba je z důvodu špatného technického stavu bez perspektivy a je určena ke zbourání. Cena stavby je nulová, protože náklady na zbourání a odklizení materiálu stavby převyšují obvyklou cenu použitelného materiálu.

Oceňován je spoluvlastnický podíl na nemovité věci o velikosti 1/4.

Kopidlno má statut města a podle Malého lexikonu obcí v nich žije 2150 stálých obyvatel. Koberovy se nachází v obvodu obce s rozšířenou působností Jičín. Pověřený obecní úřad je v Kopidlně.

Mlýnec se nachází asi 5 km jihozápadně od obce Kopidlno. Jičín je od obce Kopidlno vzdálený asi 15 km severně. Dostupnost obce prostředky hromadné dopravy je dobrá, k dispozici je jak autobusová doprava, tak i vlak.

V obci Kopidlno jsou dostupné všechny základní služby a úplná sestava inženýrských sítí. V mlýnci nejsou dostupné žádné služby a neúplná sestava inženýrských sítí.

2. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Mlýnec u Kopidlno (kód:697371), obec Kopidlno, list vlastnictví č.466, vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.

Kopie katastrální mapy pro katastrální území Mlýnec u Kopidlno (kód:697371), obec Kopidlno, list vlastnictví č.466, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.

Výkresová dokumentace - zjednodušená, rozměrové schéma, vypracoval znalec při místním šetření.

Fotodokumentace, vypracoval znalec při místním šetření.

Informace získané na místně příslušných úřadech, a od spoluvlastníka nemovité věci paní Dagmar Krutilové.

Místní šetření znalce provedené za účasti spoluvlastníka nemovité věci paní Dagmar Krutilové.

3. Vlastnictví

Podle Výpisu z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.466 pro katastrální území Mlýnec u Kopidlno (kód:697371), obec Kopidlno, okres Jičín zapsáni

1.

Josef Hlaváček
identifikátor 570713/0891
Mlýnec 59
507 32 Kopidlno
podíl ¼

2.

Dagmar Hlaváčková
identifikátor 355112/049
U Nádraží 495
507 32 Kopidlno
podíl 1/2

3.

Dagmar Krutilová
identifikátor 605628/0450
Mlýnec 59
507 32 Kopidlno
podíl 1/4

4. Přílohy posudku

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

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Vedlejší stavba I.
- 3) Vedlejší stavba II.
- 4) Rodinný dům se šikmou střechou
- 5) Trvalé porosty

* * *

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 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemky:

- p.č.st.67 o výměře 621 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba Mlýnec č.p.59, objekt bydlení.

- p.č.326/5 o výměře 839 m², zahrada

- p.č.326/7 o výměře 326 m², zahrada

Pozemky jsou užívány spolu se stavbou a tvoří jeden funkční celek, nezastavěné pozemky tvoří okrasnou a užitkovou zahradu ke stavbě.

1.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 621+839+326 = 1786.00 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 2001 - 5000	2	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.70
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.	1	1.00
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.4522		0.4522

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. Svažítost pozemku a expozice Svažítost 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	1	-0.06
Poptávka nižší 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	1	-0.04
Negativní - spoluvlastnictví		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. 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		-0.10
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.10) \times 1 = 0.900$		

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	4	-0.08
Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	2	-0.10
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	3	-0.02
V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		

7. Osobní hromadná doprava	1	-0.07
Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m		
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	1	-0.01
Vyšší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		-0.23

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.23) \times 1 = 0.770$$

1.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	516,-
ZC = ZC _v x I _u = 1140 Kč x 0.4522 = 516 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.6930
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.900 x 0.770		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	357,59
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.996	= Kč	356,16
R = (200 + (0.8 * 1021)) / 1021 = 0.996		
Cena za celou výměru 1786.00 m ²	= Kč	636.101,76
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	636.102,-

2. Vedlejší stavba I.

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

2.1 Popis

Přízemní, nepodsklepená, vedlejší stavba se sedlovou střechou - hospodářská část původní usedlosti. Realizována je tradičním způsobem z obvyklých zdících materiálů. Kromě rozvodu elektro je objekt bez vybavení. Technický stav je špatný, staticky významná poškození nebyla zjištěna. Užívána je sporadicky, pouze jako sklad.

2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	A1 - nepodsklepené, nebo podskep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.3 Obestavěný prostor

Podrobný výpočet je uložen v archivu znalce.

Obestavěný prostor	207.58	=	207.58 m ³
--------------------	--------	---	-----------------------

2.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
8.	Schodiště chybí	0.03800	100%	-0.038*1.852
9.	Dveře podstandard	0.03100	100%	-0.031
10.	Okna podstandard	0.01000	100%	-0.01
				-0.11138

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.11138) = 0.9399$$

2.5 Opotřebení stavby

Opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem v maximální výši 85%.

2.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9399
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1420
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.6930
pp = It x Ip = 0.900 x 0.770		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.743,99
Cena za celý obestavěný prostor 207.58 m ³	= Kč	362.017,44
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	362.017,44
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	307.714,82
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	54.302,62
Vedlejší stavba I.	Cena celkem Kč	54.303,-

3. Vedlejší stavba II.

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

3.1 Popis

Přízemní, nepodsklepená, vedlejší stavba se sedlovou střechou - hospodářská část původní usedlosti. Realizována je tradičním způsobem, převládající materiál je dřevo (jednostranně obíjená konstrukce). Kromě rozvodu elektro je objekt bez vybavení. Technický stav je špatný, staticky významná poškození nebyla zjištěna. Užívána je sporadicky, pouze jako sklad.

3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	E1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Dřevěná jednostranně obíjená

3.3 Obestavěný prostor

Podrobný výpočet je uložen v archivu znalce.

Obestavěný prostor 451.77 = 451.77 m³

3.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
3.	Stropy chybí	0.20200	100%	-0.202*1.852
6.	Klempířské konstrukce chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
8.	Schodiště chybí	0.03600	100%	-0.036*1.852
9.	Dveře chybí	0.03000	100%	-0.03*1.852
10.	Okna chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
11.	Podlahy podstandard	0.08200	100%	-0.082
				-0.63575

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.63575) = 0.6567$$

3.5 Opotřebení stavby

Opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem v maximální výši 85%.

3.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	970,-
Koeficient dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.6567
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1420
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.6930
pp = It x Ip = 0.900 x 0.770		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	945,57
Cena za celý obestavěný prostor 451.77 m ³	= Kč	427.180,16
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	427.180,16
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	363.103,14
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	64.077,02
Vedlejší stavba II.	Cena celkem Kč	64.077,-

4. Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

4.1 Popis

Rodinný dům č.p.59 s příslušenstvím, součást pozemku p.č.st.67 katastrálním území Mlýnec u Kopidlno (kód:697371), obec Kopidlno, okres Jičín.

Objekt je původní hospodářské stavení s obytnou částí (oceněna jako Rodinný dům) a hospodářskou částí (oceněny jako Vedlejší stavbou I.). K datu ocenění je užívána pouze obytná část.

Rodinný dům je součástí původní zástavby lokality. Objekt má jedno nadzemní podlaží a stavebně neupravený prostor pod sedlovou střechou. Objekt je realizován tradiční zdící technologií, použity jsou běžné zdící materiály a obvyklé stavební detaily. Podle dostupných informací je původní objekt starý cca 80 let. Objekt je užíván v souladu s právním stavem. Technický stav odpovídá zvolenému konstrukčnímu systému, použitým materiálům, době a způsobu užívání a absenci i základní údržby. Při vizuální kontrole byly zjištěny žádné závažné statické poruchy - viz foto.

Vybavení objektu je podstandardní. V objektu není proveden rozvod vody - řešeno donáškou, hygienické zařízení je podstandardní, záchod suchý mimo obytnou část, podstandardní je i vybavení kuchyně (pouze vařič) a vytápění (lokální na pevná paliva).

Užívání objektu je možné pouze po rezignaci na všechny soudobé standardy bydlení.

4.2 Charakteristika stavby

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

4.3 Obestavěný prostor

Podrobný výpočet je uložen v archivu znalce.

Obestavěný prostor 478.65 = 478.65 m³

4.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP	5.7*(5.4+4.1+5.8)+4.1*2.4 97.05 m ²	- m	- m

4.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.08200	100%	-0.082
9.	Vnější obklady chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
10.	Vnitřní obklady chybí	0.02300	100%	-0.023*1.852

11. Schody				
podstandard	0.01000	100%		-0.01
12. Dveře				
podstandard	0.03200	100%		-0.032
16. Vytápění				
podstandard	0.05200	100%		-0.052
18. Bleskosvod				
chybí	0.00600	100%		-0.006*1.852
19. Rozvod vody				
chybí	0.03200	100%		-0.032*1.852
20. Zdroj teplé vody				
chybí	0.01900	100%		-0.019*1.852
21. Instalace plynu				
chybí	0.00500	100%		-0.005*1.852
22. Kanalizace				
chybí	0.03100	100%		-0.031*1.852
23. Vybavení kuchyní				
podstandard	0.00500	100%		-0.005
24. Vnitřní hygienické vybavení				
podstandard	0.04100	100%		-0.041
25. Záchod				
chybí	0.00300	100%		-0.003*1.852
26. Ostatní				
chybí	0.03400	100%		-0.034*1.852
				-0.51462

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.51462) = 0.7221$$

4.6 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a)	1	A
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby	3	0.00
Samostatný rodinný dům		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	1	0.00
Hodnota 1		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 97.05 m ² / zastavěná plocha 1.NP 97.05 m ² = podlažnost 1.00		
5. Napojení na sítě (přípojky)	1	-0.10
Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie		
6. Způsob vytápění stavby	1	-0.08
Lokální na tuhá paliva		

7. Zákl. příslušenství v RD d)	1	-0.10
Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	1	-0.05
Zanedbatelného rozsahu		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	3	0.01
Nad 800 m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	1	-0.10
Významně snižující cenu – technické i morální zastarání stavby		
13. Stavebně- technický stav	5	0.2400
Stavba ve špatném stavu - nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti (hodnota 0.40 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 80 let)		
Celkem *		-0.42

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + -0.42) \times 0.24 = 0.139$$

4.7 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.675,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.139
It: index trhu		x 0.900
Ip: index polohy		x 0.770
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	161,35
Cena za celý obestavěný prostor 478.65 m ³	= Kč	77.231,49
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	77.230,-

5. Trvalé porosty

Oceněno podle § 47 vyhlášky.

5.1 Popis

Smíšený porost na oceňovaných pozemcích.

5.2 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m ²	Cena
1.	Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	1786.00	636102.00
Celková výměra a cena		1786.00	636102.00
Jednotková cena pozemků = 636102.00 / 1786.00 = 356.1601			

5.3 Výpočet ceny porostů (§ 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (250.00 m ² x 356,16 Kč/m ²)	= Kč	89.040,03
Podíl ve výši 6,5% ze zjištěné ceny	= Kč	5.787,60
Trvalé porosty	Cena celkem Kč	5.788,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	636.102,-
2) Vedlejší stavba I.	Kč	54.303,-
3) Vedlejší stavba II.	Kč	64.077,-
4) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	77.230,-
5) Trvalé porosty	Kč	5.788,-
Výsledná cena zjištěná	Kč	837.500,-
Cena zjištěná spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na nemovité věci	Kč	209.375,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	209.380,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – rodinný dům č.p.59 na pozemku p.č.st.67 s příslušenstvím a pozemky ve funkčním celku, vše v katastrálním území Mlýnec u Kopidlno (kód:697371), obec Kopidlno, okres Jičín - je použita metoda nepřímého srovnání, 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.

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 rodinné domy, které jsou lokalizovány v obci Kopidlno a okolí, jsou ve špatném technickém stavu (včetně interiéru), se standardním typem oken, cihlové konstrukce, lokálním vytápěním na tuhá paliva, rozvodem vody, kanalizace do žumpy či septiku, samostatně stojící, s vedlejšími stavbami bez vlivu na cenu, s možností parkování, s přístupem po zpevněné komunikaci, s velikostí pozemku cca 1500 m² a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

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

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

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, 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 dosažitelné srovnávací metodou

I	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	KRC	Jednotková cena po KRC [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav budovy	k ₃	Technický stav bytového prostoru
1	370000	115	3217	0,95	3057	1,00	Rokytnany	0,85	k demolici	0,85	K demolici
2	620000	80	7750	0,95	7363	1,00	Rokytnany	0,90	před rekonstrukcí	0,90	špatný
3	650000	50	13000	0,95	12350	1,10	Bystřice	1,10	dobrý	0,95	zhoršený
4	590000	60	9833	0,95	9342	1,00	Kněžice - Osek	0,90	před rekonstrukcí	0,95	zhoršený
5	456	90	5067	0,95	4813	1,00	Záhornice	0,90	špatný	0,90	špatný

I	k ₄	Typ konstrukce	k ₅	Typ oken	k ₆	Typ vytápění	k ₇	Vybavení	k ₈	Inženýrské sítě
1	0,95	smíšená	1,00	standard	1,00	Lokální, pevná paliva	0,90	Bez vybavení	1,00	elektro, septik, voda místní zdroj
2	0,95	smíšená	1,00	standard	1,00	Lokální, pevná paliva	1,00	standardní	1,00	elektro, septik, voda místní zdroj
3	0,95	smíšená	1,00	standard	1,00	Lokální, pevná paliva	0,95	podstandard	0,90	elektro
4	0,95	smíšená	1,00	standard	1,00	Lokální, pevná paliva	0,95	podstandard	0,95	elektro, studna, septik
5	0,95	smíšená	1,00	standard	1,00	Lokální, pevná paliva	0,95	podstandard	1,10	elektro, vodovod, kanalizace, plyn

I	k ₉	Typ domu	k ₁₀	Možnost parkování	k ₁₁	Vedlejší stavby	k ₁₂	Velikost pozemku [m ²]	k ₁₃	Další vlivy	I _s	JTC ₀
1	1,00	samostatně stojící	1,00	Na pozemku	1,00	bez vlivu na cenu	0,90	594	1,00	bez vlivu na cenu	0,56	5498
2	1,00	samostatně stojící	1,00	Na pozemku	1,10	další objekty	0,93	806	1,10	výminek	0,87	8493
3	1,00	samostatně stojící	1,00	Na pozemku	1,00	bez vlivu na cenu	0,90	513	1,00	bez vlivu na cenu	0,90	13631
4	1,00	samostatně stojící	1,00	Na pozemku	1,05	2 objekty	0,90	686	1,00	bez vlivu na cenu	0,75	7559
5	1,00	samostatně stojící	1,00	Na pozemku	1,00	bez vlivu na cenu	0,85	432	1,00	bez vlivu na cenu	0,66	7259

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	5498 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	13631 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	8488 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	2748 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	5740 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	11236 Kč
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	3/5 (60%)

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	63	SJT_c	8488 Kč
Lokalita	Mlýnec - Kopidlno	k ₁	1,00
Technický stav budovy	Před rekonstrukcí	k ₂	0,90
Technický stav bytového prostoru	špatný	k ₃	0,90
Typ konstrukce	cihelná	k ₄	1,00
Typ oken	standard	k ₅	1,00
Typ vytápění	lokální pevná paliva	k ₆	1,00
Vybavení	podstandardní	k ₇	0,95
Inženýrské sítě	elektro, studna	k ₈	0,95
Typ domu	samostatně stojící	k ₉	1,00
Možnost parkování	garáž	k ₁₀	1,00
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k ₁₁	1,00
Velikost pozemku [m ²]	1786	k ₁₂	1,25
Další vlivy - jinde nezahrnuté	Bez vlivu	k ₁₃	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			0,91
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]			7756
Celková cena srovnávací oceňovaného objektu			489016
Celková cena srovnávací spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4			122254

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – rodinný dům č.p.59 na pozemku p.č.st.67 s příslušenstvím a pozemky ve funkčním celku, vše v katastrálním území Mlýnec u Kopidlno (kód:697371), obec Kopidlno, okres Jičín. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti ¼.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Luxusní výměra pozemku

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Špatný technický stav objektu, rekonstrukce nutná, zjištěné poruchy na statickém systému
- Nízký stupeň vybavení, pouze rozvod elektro, bez vody i kanalizace
- Horší dostupnost služeb
- Podílové spoluvlastnictví

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě porovnávacího způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím 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 technické charakteristiky – pozemky s rodinným domem.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

Cena zjištěná nemovité věci	Kč	837.500,-
Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti ¼ na nemovité věci	Kč	209.380,-
Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	489.016,-
Cena spoluvlastnického podílu o velikosti ¼ na nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	122.254,-

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ¼ na nemovité věci – pozemek p.č.st.67, jehož součástí je stavba č.p.59 s příslušenstvím, a pozemky p.č.326/5 a p.č.326/7 v katastrálním území Mlýnec u Kopidlno (kód:697371), obec Kopidlno, okres Jičín, po zaokrouhlení je:

123.000,- Kč

Slovy: jedno sto dvacet tři tisíce Kč

Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.

Rizika:

- objekt je realizován v zastavěném území.
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva: zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy, které však nemá žádný vliv na cenu obvyklou nemovité věci
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

Úkoly pro znalce:

- Cena zjištěná nemovité věci podle platné oceňovací vyhlášky:
 - celek: 837.500,- Kč
 - spoluvlastnický podíl o velikosti ¼: 209.380
- Cena obvyklá, za kterou je spoluvlastnický podíl o velikosti ¼ na nemovité věci prodejny je: 123.000,- Kč
- Na nemovité věci neváznou žádná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 25.října 2018

.....
vypracoval

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 6132-97/2018

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