

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 64/2020

O ceně pozemků p.č. st. 83/2, st. 83/3 se stavbou bez čp/če a pozemku p.č. 91/2
v k.ú. a obci Černuc, okr. Kladno.



Objednatel znaleckého posudku:

Mgr. Martina Kapláňková-insolvenční správce
Divadelní 1604/8, 586 01 Jihlava

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 22.10.2020 znalecký posudek vypracoval: Ing. Petr Macák, Štefánikova 1299, 274 01 Slaný telefon: 603 480 416, e-mail: macak.petr@centrum.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Slaném 20.11.2020

Obsah:

1. Úvod

1.1. Zadání

1.2. Základní pojmy

2. Nález

2.1. Základní údaje

2.2. Podklady pro vypracování posudku

2.3. Právní závady- restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena

2.4. Projektová dokumentace

2.5. Popis a technický stav nemovitosti

3. Ocenění

3.1. Volba metody ocenění

3.2. Stanovení hodnoty nemovitosti

3.2.1. Metoda zjištění věcné hodnoty

3.2.2. Výnosový způsob ocenění

3.2.3. Metoda porovnávací

3.2.4. Cena dle platného cenového předpisu

4. Rekapitulace

5. Závěr

1. Úvod:

1.1. Zadání : Stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. st. 83/2, st. 83/3 se stavbou bez čp/če a pozemku p.č. 91/2 v k.ú. a obci Černuc, okr. Kladno.

1.2. Základní pojmy:

Administrativní cena - cena zjištěná dle platného cenového předpisu - vyhláška Ministerstva financí č. ČR č. č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.

Obvyklá cena - cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 v rodině nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tržní hodnota - odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

Reprodukční cena - cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota - je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Porovnávací hodnota - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Požizovací cena - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení za použití tehdy platných cen a metodik bez odpočtu opotřebení.

Likvidační hodnota - je peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

2.Nález:

2.1. Základní údaje:

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č. st. 83/2, st. 83/3,
p.č. 91/2
Adresa předmětu ocenění: Černuc
273 23 Černuc
LV: 738
Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Černuc
Katastrální území: Černuc
Počet obyvatel: 985

2.2. Podklady pro vypracování posudku:

- prohlídka se zaměřením dne 22.10.2020
- snímek pozemkové mapy
- výpis KN z LV č. 738 pro k.ú. Černuc
- územní plán obce
- kopie kupních smluv ze sbírky listin KÚ

2.3. Projektová dokumentace:

Projektová dokumentace stavby chlévů nebyla zjištěna. Ocenění je provedeno dle výměr a skutečností zjištěných při místním šetření.

2.4. Právní závady -restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena:

V části „C“ LV č. 738 pro k.ú. Černuc je uvedeno „Nařízení předběžného opatření“ Obvodního soudu pro Prahu 3 č.j.: 21C-668/2019-46 ze dne 17.10.2019. Toto omezení vlastnického práva nemá podstatný vliv na stanovení obvyklé ceny. Jiná omezení vlastnického práva nebyla zjištěna.

2.5. Popis a stav nemovitosti:







Oceňovaná nemovitost se nachází na jihovýchodním okraji obytné zástavby obce Černuc. Pozemky jsou rovinné, přístupné částečně po nezpevněné komunikaci, v místě je možnost napojení na inženýrské sítě, ale napojení není provedeno. Na pozemku p.č. st. 83/2 o výměře 1 257,-m² je postavena zemědělská stavba. Tato stavba sestává ze dvou částí a byla původně užívána jako stodola, po roce 1960 byla adaptována na stáj. Stáří původní části lze odhadovat na více než 100 let, přístavba směrem severním byla postavena na počátku třicátých let minulého století. Jedná se o zděnou stavbu ze smíšeného zdiva a betonových bloků se sedlovým krovem s pálenou taškovou krytinou. V části je strop z keramických stropních desek Hurdis, část je bez stropu. Stavba je v havarijním stavu a bude nutné ji odstranit, rekonstrukce by byla pravděpodobně neekonomická. Na pozemku p.č. st. 83/3 o výměře 294,-m² je v evidenci katastru nemovitostí uvedena stavba bez čp/če, ale tato stavba byla odstraněna a jsou patrné pozůstatky základového zdiva. Nezastavěné části pozemků jsou zarostlé náletovými dřevinami, na pozemku p.č. 91/2-zahrada o výměře 1 274,-m² je několik ovocných stromů, převážně uhynulých a pozemek je zarostlý náletovými dřevinami.



Územním plánem obce je pozemek p.č. 91/2 o výměře 1 247,-m² určen jako plochy nezastavitelné- území sadů. Pozemek p.č.st. 83/3 o výměře 294,-m² a část pozemku p.č. st. 83/2 o výměře 1 127,-m² je územním plánem určena k zástavbě – území smíšená. Zbývá část pozemku p.č. st. 83/3 o výměře 130,-m² je územním plánem určena jako nezastavitelná- území luk a ostatní zeleně.

3. Ocenění:

3.1. Volba metody ocenění:

Na základě zjištěných skutečností (druh a poloha nemovitosti) byl proveden výběr metod ocenění pro danou nemovitost. Byly použity metody stanovení ceny dle cenového předpisu, výnosové hodnoty a věcné hodnoty.

3.2. Stanovení hodnoty nemovitosti:

3.2.1. Věcná hodnota :

Pro stanovení reprodukční hodnoty jsou použity orientační ceny uváděné firmou URS. Praha a.s., v cenové úrovni roku 2019. Uváděné ceny jsou bez DPH a vedlejších nákladů. DPH je uvažováno v sazbě 21% vedlejší náklady jsou uvažovány ve výši 1.5% ze základních rozpočtových nákladů. Věcná hodnota inženýrských staveb a venkovních úprav je převzata z ocenění dle cenového předpisu. Základní cena stavby je upravena koeficientem 0.68 vzhledem k provedení a vybavení stavby. Snížení o opotřebení je stanoveno analytickou metodou 95%. Cena pozemků je stanovena z ceny realizovaných prodejů se zemědělskými stavbami.

Reprodukční hodnota :

Zemědělská stavba

zatřídění : JKSO – 811 67 haly pro zemědělskou výrobu

zastavěná plocha : 466,- m²

obestavěný prostor : 4 727,-m³

jednotková cena : 6 739,-Kč/m³ o.p.

jednotková cena upravená: 6 739,-Kč*0.68 = 4 583,-Kč/m³ o.p.

reprodukční hodnota: 4 727,-m³*4 583,-Kč/m³ = 21 663 841,-Kč

vedlejší náklady: 1.5% * 21 663 841,-Kč = 324 958,-Kč

mezisoučet: 21 988 799,-Kč

DPH: 21% * 21 988 799,-Kč = 4 617 648,-Kč

Celkem s DPH:

26 606 447,-Kč

- pozemky 2 825,-m²* 150,-Kč/m² =

423 750,-Kč

pořizovací hodnota celkem :

27 030 197,-Kč

zaokrouhleno:

27 000 000,-Kč

Věcná hodnota :

- zemědělská budova 26 606 447,-Kč* 0.05 =

1 330 322,- Kč

- pozemky. 2 825,-m²* 150,-Kč/m²

423 750,-Kč

věcná hodnota celkem:

1 754 072,- Kč

zaokrouhleno

1750 000 ,-Kč

3.2.2. Ocenění na základě výnosů z pronájmu:

Ocenění na základě výnosů z pronájmu se používá jako jedna z metod pro odhad tržní hodnoty. Proces musí začínat u podmínek na současném trhu a všechna data musí být odvozena z trhu. Ocenění na tomto základě nesmí obsahovat žádné dvojí započítání inflace v hodnotě nájemného. Upravená míra návratnosti bude normálně reflektovat očekávaný růst hodnoty nájemného. Míra použitá pro kapitalizaci nebo diskontování musí být míra před zdaněním, která odráží současné tržní hodnoty, časové hodnoty peněz a riziko specifické pro daný majetek.

Základem pro nejčastěji používaný budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. (průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod.), nezahrnovat do nich však položky placené nájemcem zvlášť mimo nájemné (energie, úklid...) ani odpisy (daňové ani účetní). Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky v ČR, tak i možné rizikové faktory (jak současné, tak i budoucí).

Současná výnosová hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
- stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů)
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Výnosová hodnota nemovitosti (VHN)

- v případě konstantního výnosu po určitou dobu vyplývá ze vzorce:

$$VHN = \check{C}V * \frac{q^n - 1}{q^n * r}$$

- v případě konstantního výnosu po neomezenou dobu vyplývá ze vzorce:

$$VHN = \check{C}V * r - 1$$

kde: $\check{C}V$ = čistý výnos nemovitosti

r = míra výnosnosti (setinná)

q = $(1 + r)$

n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Stavba chlévů vzhledem k havarijnímu stavu nelze užívat a ani pronajímat. Z tohoto důvodu nelze stanovit cenu nemovitosti na základě výnosů z pronájmu.

3.2.3. Metoda porovnávací:

V podmínkách České republiky měl do konce roku 2013 přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby znalců neposkytoval. Do konce roku bylo možné využití pouze vlastní databáze znalců, která ale nemůže být u každého jednotlivého znalce dostačující z hlediska časového i množství druhů nemovitostí. Realizované prodeje bylo možno zjistit také náhodným pátráním v terénu, zjištěním prodeje a následně vyhledáním smlouvy ve sbírce listin katastrálního úřadu. Tento postup byl nahodilý, časově náročný a nemusel vždy vést k získání potřebných informací. Od počátku roku 2014 zveřejňují katastrální úřady databáze se všemi uskutečněnými prodeji v daném katastrálním území. Je tedy již poměrně jednoduché zjistit co se prodalo, ale nelze zjistit v jakém stavu je vnitřní provedení (stavba s novou fasádou a střechou, která je v interiéru nedokončena nebo poškozena, nebo naopak stavba s rekonstrukcí vnitřních prostor a poškozenou fasádou) a lze posoudit pouze celkový stav stavby zvenku. Lze zjistit zastavěnou plochu, výšku určit odhadem „od plotu“, zjistit počet nadzemních podlaží, rozsah podzemního podlaží lze odhadnout, ale s velkou nepřesností.

V daném případě se jedná o bývalý statek později užívaný zemědělským družstvem. Vzhledem k atypičnosti takových areálů nelze nalézt prodeje porovnatelných areálů a stanovit cenu přímým porovnáním.

Realizované prodeje pozemků se zemědělskými stavbami:

1)V-1189/19-231, k.ú. Černuc, pozemky p.č. st.257/1-99,-m²
st.260/1-282,-m², 340/11-ost. plocha 1 334,-m², 340/14-267,-m²,340/15-471,-m², 340/61-ost.
plocha 105,-m², 340/72-ost. plocha 523,-m², 340/79- ostatní plocha 2 273,-m²
pozemky celkem: 5 354,-m²
kupní cena: 803 100,-Kč **150,-Kč/m²**

2)V-772/2019-231, k.ú. Hobšovice, pozemek p.č. st.140- jiná stavba - 384,-m²,
kupní cena 1,-Kč

3)V-773/19-231, k.ú. Hobšovice, p.č. st. 109- zemědělská stavba- 825,-m²
kupní cena: 1,-Kč

4) V- 3919/2017, k.ú. Černuc, podíl 1/3 p.č. st. 308- 791,-m²- zem. stavba bez čp/če,
p.č. 340/97-ostatní plocha 85,-m²
kupní cena: 40 000,-Kč **137,-Kč/m²**

5)V-852/19-231, k.ú. Černuc, pozemky p.č. st. 10/1- 1 054,-m²- stavba bez čp/če
p.č. 22- zahrada 1 398,-m², pozemky celkem: 2 452,-m²
kupní cena: 1 990 000,-Kč **812,-Kč/m²**

6)V-709/19-231, k.ú. Kmetiněves, p.č. st.11/1-205,-m²- zemědělská stavba bez čp/če
kupní cena 250 000,-Kč **1 220,-Kč/m²**

Realizované prodeje pozemků pro stavbu rodinných domů:

1)V-2135/2016-231, k.ú. Černuc, pozemek p.č. 848/91-zahrada 1 390,-m²
zahrada u rodinného domu
Kupní cena: 830 000,-Kč **597,-Kč/m²**

2)V-3885/2018-231, k.ú. Černuc, p.č. 848/161- orná půda 1 177,-m²
Kupní cena: 1 419 490,-Kč **1 206,-Kč/m²**

Náklady na odstranění stavby v havarijním stavu:

<u>0098 Demolice</u>	<u>výměra</u>	<u>cena/jednotku</u>	<u>cena celkem</u>
981012314 Demolice budov zděných	4 727,-m ³	260,-Kč	1 229 020-Kč
<u>099 Přesun hmot</u>			
997006512 Vodorovná doprava sutě s naložením a složením na skládku do 1 km 4 727,-m ³ *0.45t/m ³ =	2 127,-t	143,-Kč	304 161,-Kč
997006519 Příplatek za dalších 5.0 km na skládku Uhý 12.60Kč/km/t*5.0km =	2 127,-t		134 001,-Kč
mezisoučet:			1 667 182,-Kč

Poplatek za uložení sutě na skládku

2 127,-t* 300,-Kč/t **638 100,-Kč**

celkem: **2 305 282,-Kč**

Z výše uvedených prodejů nelze statisticky vyhodnotit průměrnou cenu i s ohledem, že se jedná o starší prodeje. V roce 2018 bylo dosaženo ceny 1 206,-Kč/m². V současné době lze vzhledem k nedostatku pozemků pro stavbu rodinných domů předpokládat v obci cenu kvalitního pozemku pro obytnou zástavbu v ceně 1 400,-Kč/m², neboť je nutné uvažovat s náklady na přivedení sítí k oceňovaným pozemkům.

Porovnávací hodnota:

pozemky p.č. st. 83/2, st. 83/3:1 551,-m ² *1 400,-Kč/m ²	=	2 171 400,-Kč
p.č. 91/2 : 1 274,-m ² * 350,-Kč/m ²	=	445 900,-Kč
odpočet nákladů na odstranění stavby v havarijním stavu:	-	2 305 282,-Kč
		312 018,-Kč
zaokrouhleno:		<u>312 000,-Kč</u>

.2.4. Cena dle platného cenového předpisu:

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Středočeský
 Okres: Kladno
 Obec: Černuc
 Katastrální území: Černuc
 Počet obyvatel: 985

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 838,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **490,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,	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: Vlivy zvyšující cenu	III	0,15

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav IV 1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,210}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,210}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,366}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,443}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,443}$$

1. Zemědělská stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I.N.P.	40,50*11,50	= 465,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.N.P.	465,75 m ²	4,00 m	1 863,00
Součet	465,75 m²		1 863,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 863,00 / 465,75	= 4,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	465,75 / 1	= 465,75 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrcní stavba	465,75*(7,35+8,75)/2	=	3 749,29 m ³
zastřešení	465,75*4,20/2	=	978,08 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrcní stavba	NP	3 749,29 m ³
zastřešení	Z	978,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 727,37 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	30	0,46	1,49
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	70	1,00	7,56
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,00	100	0,46	3,22
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00

20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,24
Koeficient vybavení K_4 :					0,6824

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	30,00	0,46	1,49	2,19	90	100	90,00	1,9710
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	70,00	1,00	7,56	11,08	90	100	90,00	9,9720
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	37,51	90	100	90,00	33,7590
3. Stropy	S	11,70	100,00	1,00	11,70	17,15	90	90	100,00	17,1500
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	10,11	90	90	100,00	10,1100
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,10	90	90	100,00	4,1000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	6,45	60	60	100,00	6,4500
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,54	60	60	100,00	4,5400
14. Povrchy podlah	P	3,20	100,00	0,46	1,47	2,15	60	60	100,00	2,1500
16. Elektroinstalace	P	7,00	100,00	0,46	3,22	4,72	60	60	100,00	4,7200
Opotřebení:									94,9 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9342
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,8250
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6824
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2430
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 388,-
Plná cena: 4 727,37 m ³ * 2 388,- Kč/m ³	=	11 288 960,- Kč
Koeficient opotřebení: (1- 94,9 % /100)	*	0,051
Nákladová cena stavby CS_N	=	575 737,- Kč
Koeficient pp	*	0,443
Cena stavby CS	=	255 051,49 Kč
Zemědělská stavba - zjištěná cena	=	255 051,49 Kč

2. Pozemky p.č. st. 83/2, st.83/3, 91/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,210$

Index polohy pozemku $I_P = 0,366$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,210 * 1,000 * 0,366 = 0,443$$

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	490,-	0,443		217,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.83/2	1 257	217,07	272 856,99
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.83/3	294	217,07	63 818,58
§ 4 odst. 1	zahradka	91/2	1 274	217,07	276 547,18
Stavební pozemky - celkem			2 825		613 222,75

Pozemky p.č. st. 83/2, st.83/3, 91/2 - zjištěná cena celkem = **613 222,75 Kč**

Cena dle cenového předpisu-rekapitulace výsledných cen

- | | |
|---|--------------|
| 1. Zemědělská stavba | 255 051,- Kč |
| 2. Pozemky p.č. st. 83/2, st.83/3, 91/2 | 613 223,- Kč |

Výsledná cena - celkem: 868 274,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 868 270,- Kč

4.Rekapitulace:

- věcná hodnota	1 750 000,- Kč
- výnosová hodnota	nelze stanovit
- porovnávací hodnota	312 000,-Kč
- cena dle platného cenového předpisu	868 270,- Kč

5. Závěr:

Zadáním objednavatele je stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. st. 83/2, st. 83/3 se stavbou bez čp/če a pozemku p.č. 91/2 v k.ú. a obci Černuc, okr. Kladno.

Obvyklá cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění: 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 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 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.

Pro přímé porovnání nelze zjistit dostatečný počet cen realizovaných prodejů porovnatelných nemovitostí a nelze stanovit obvyklou cenu přímým porovnáním. Za obvyklou cenu považuji cenu stanovenou váženým průměrem- porovnávací hodnota (váha 3), věcná hodnota (váha 1), cena dle cenového předpisu (váha 1): $(3 \times 312\ 000 + 1\ 750\ 000 + 868\ 270) / 5 = 710\ 854,-\text{Kč}$
zaokrouhleno: 700 000,-Kč

Obvyklá cena: **700 000,-Kč**

slovy:-sedmsettisíc,-Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 4. 12. 1989 pod č.j. 915/87, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady cen nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 64/2020 znaleckého deníku.

Prohlášení: v souladu s § 127a) Občanského soudního řádu prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Ve Slaném dne 20.11.2020

Ing. Petr Macák, Štefánikova 1299, 274 01 Slaný
tel.: 603480416, e-mail: macak.petr@centrum.cz