

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 16-5960

O ceně pozemku parc. č. st.440 jehož součástí je objekt rodinné rekreace evid. č. 115, ve funkčním celku s nimi jsou pozemky parc. č. 2291/9 a 2291/15 v kat. území Jindřichovice v Krušných horách, obec Jindřichovice, okres Sokolov.



Objednavatel znaleckého posudku:

Advokát, Mgr. Lukáš Hrabě
Brojova 2113/16
32600 Plzeň

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a ceny v čase a místě obvyklé pro účel insolvenčního řízení spisové zn. **KSPL 56 INS 14841/2016**.

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. znalecký posudek vypracovala:

Helena Přibilová
Sokolovská 1205
356 01 Sokolov
telefon: 352 625 743, 602 875 953
e-mail: pribilova.helena@seznam.cz

Počet stran: 19 včetně titulního listu a 1 stranu přílohy. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o úřední a obvyklé ceně nemovité věci.

2. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Smrčina E 115
358 01 Jindřichovice
Kraj: Karlovarský
Okres: Sokolov
Obec: Jindřichovice
Katastrální území: Jindřichovice v Krušných horách
Počet obyvatel: 475

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 750,00 Kč/m²

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 138,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 01.12.2016 za přítomnosti pana Milana Pešana.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Náhled do KN, LV č. 176 pro kat. území Jindřichovice v Krušných horách.
- Kopie katastrální mapy příslušné části katastrálního území Jindřichovice v Krušných horách.
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém.
- Informace a údaje získané od objednatele.
- Databáze uskutečněných cen na trhu s nemovitostmi vedená mnou a spolupracujícími znalci a nabídkové ceny realitních kanceláří v regionu.
- Konzultace s pracovnící OÚ Jindřichovice, pí Majdánovou o stáří objektu E 115.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Výlučným vlastníkem předmětu ocenění je:
Milan Pešan., RČ 691101

Oceňovaná nemovitá věc jsou zatíženy několika exekučními tituly (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zástavní právo exekutorské, rozhodnutí o úpadku....).
Kromě toho je pozemek parc. č. 2291/9 zatížen věcným břemenem spočívajícím v povinnosti umožnit užívání a čerpání vody ze studny a dále příchod ke studni pro manžele Pavla a Věru Maleckých.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je malý rekreační domek s podkrovím, který byl cca před 20 roky zvětšen o přízemní přístavbu. S objektem je užívána jen mírně sklonitá zahrada v jejíž zadní části jsou postaveny dvě kůlny. Kromě nich je v zahradě několik drobných dřevěných přístřešků u nichž nelze nalézt žádnou ocenitelnou hodnotu. Vodou je dům zásobován z vlastní studny pomocí malé domácí vodárny. Odkanalizování je provedeno do vlastní žumpy. Z veřejných sítí je v místě dosažitelná jen síť elektrická.

Objekt je postaven přímo u silnice III. třídy č. 21047 a nachází se v malé osadě rekreačních objektů s pomístním názvem Smrčina. Tato osada není s jádrem obce stavebně srostlá, obě místa dělí vzdálenost cca 0,5 km.

Jistým problémem nemovitostí je nesoulad ve výměře stavebního pozemku evidované v katastru nemovitostí proti skutečné výměře plochy stavby.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Rekreační domek evid. č. 115
2. Studna
3. Žumpa
4. Kolna I
5. Kolna II
6. Oplocení
7. Pozemky ve funkčním celku
8. Porosty zahrady

Věcná břemena vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno práva odběru vody

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,910$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T \times I_p = 0,864$$

1. Rekreační domek evid. č. 115

Domek byl dle informace získané od OÚ vystavěn v roce 1928 jako malé obytné stavení. Později byl domek rekonstruován pro rodinnou rekreaci. Asi před 20 roky byla provedena přístavba přízemí a stavebně upraveno podkroví. Původní stavba je jen z malé části podsklepena se vstupem poklopem v podlaze v přízemí. Na původní stavbě je podkroví s jednou místností a se vstupem dřevěným strmým schodištěm. Přístavba byla provedena po dvou stranách domku. Takže v dnešním stavu je vstup z ulice do malé dřevěné verandy, která je i průchodem do zahrady. Z verandy je vstup do malé předsíně a vpravo do koupelny (sprchovací kout, umyvadlo, WC a el. bojler), z předsíně rovně se vstoupí do kuchyně s jídelním prostorem. V kuchyni je schodiště do podkroví, pod schodištěm je spíž, vlevo z kuchyně je vstup do obývacího pokoje a z něho do dětského pokojíku. V podkroví je jedna větší obytná místnost.

Konstrukčně se jedná o zděný objekt se sedlovým zastřešením, které na přístavbách přechází do tvaru pultového. Hydroizolace spodní stavby jsou vcelku účinné. Vnitřní omítky jsou štukové, fasádní ušlechtilé provedené na zateplovacím polystyrénovém obkladu. Fasádní omítky na zádní stěně je částečně nedokončená. Zastřešení je kryto pozinkovaným plechem, z tohoto materiálu jsou též klempířské prvky. Okna jsou v domě dřevěná eurookna. Vytápění domu je etážovým topením, kde zdrojem tepla jsou krbová kamna, v místnostech jsou panelové radiátory připojené na měděné trubky rozvodu. Vodovod je napájen domácí vodárnou z vlastní studny. Teplou vodu ohřívá elektrický bojler. Elektrický je i kuchyňský sporák. Odkanalizování je provedeno do vlastní žumpy před domem. Dům je užíván k trvalému bydlení, je udržovaný, přesto se vyskytují drobnější nedodělky nebo závady.

Přístavba domu, kterou se zvětšila jeho zastavěná plocha více než na dvojnásobek, není zanesena do evidence katastru nemovitostí. Stavební pozemek je stále evidován s výměrou 33 m², zatímco skutečná plocha zastavění činí 71 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP	2,00×2,00	=	4,00
1.NP	6,20×5,10+2,60×8,51+2,35×4,45+1,90×3,35	=	70,57

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	4,00 m ²	1,80 m
1.NP	70,57 m ²	2,75 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
spodní stavba	2,00×2,00×(1,70+0,30) =	8,00 m ³
vrchní stavba	6,20×5,10×(0,10+2,45+0,30)+(2,60×8,51+2,35×4,45)×(0,10+2,20+0,20)+1,90×3,35×(0,10+2,10+0,10) =	186,22 m ³
podkroví a zastřešení	6,20×5,10×(1,20+2,00/2)+(2,60×8,51+2,35×4,45)×0,30/2+1,90×3,35×0,15+15,00 =	90,41 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	8,00 m ³
vrchní stavba	NP	186,22 m ³
podkroví a zastřešení	Z	90,41 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		284,63 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. do 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	ušlechtilá omítka	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné- strmé	S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	eurookna	S	100
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, dřevěné s krytinami	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	etážové topení, krbová kamna s výměníkem	S	100
17. Elektroinstalace	třířázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100

20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	žumpa	P	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,33
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9333

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	S	8,20	60,00	1,00	4,92	5,28	88	150	58,67	3,0978
1. Základy	S	8,20	40,00	1,00	3,28	3,51	20	150	13,33	0,4679
2. Zdivo	S	21,20	60,00	1,00	12,72	13,63	88	150	58,67	7,9967
2. Zdivo	S	21,20	40,00	1,00	8,48	9,09	20	150	13,33	1,2117
3. Stropy	S	7,90	60,00	1,00	4,74	5,08	88	150	58,67	2,9804
3. Stropy	S	7,90	40,00	1,00	3,16	3,39	20	150	13,33	0,4519

4. Střecha	S	7,30	60,00	1,00	4,38	4,69	88	150	58,67	2,7516
4. Střecha	S	7,30	40,00	1,00	2,92	3,13	20	150	13,33	0,4172
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,64			40,00	1,4560
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,96			40,00	0,3840
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,21			30,00	1,8630
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,00			40,00	1,2000
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,46			40,00	0,9840
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,07	88	120	73,33	0,7846
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,43			40,00	1,3720
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,57			20,00	1,1140
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,36			40,00	0,9440
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,07			30,00	0,3210
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,57			30,00	1,6710
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,61			40,00	1,8440
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,43			20,00	0,6860
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,04			40,00	0,8160
22. Kanalizace	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,53			30,00	0,4590
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,54			40,00	0,2160
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,39			30,00	1,3170
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32			30,00	0,0960
Opotřebení:									36,9 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	×	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	×	0,9333
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 836,55
Plná cena: 284,63 m ³ × 3 836,55 Kč/m ³	=	1 091 997,23 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 36,9 % /100)	×	0,631
Nákladová cena stavby CS_N	=	689 050,25 Kč
Koeficient pp	×	0,864
Cena stavby CS	=	595 339,42 Kč
Rekreační domek evid. č. 115 - zjištěná cena	=	595 339,42 Kč

2. Studna

Za domkem se nachází kopaná studna, která je jediným zdrojem vody pro objekt. K tomuto účelu slouží od doby výstavby domku. Studna je vybavena ručním čerpadla a elektrickým čerpadlem, které dodává vodu do vnitřního rozvodu vody v domku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	6,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m × 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	1,00 m × 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč
Základní cena celkem		=	13 560,- Kč
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):		×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		×	2,3180
Upravená cena studny		=	25 145,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 88 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků			
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 88 / 130 = 67,7 \%$			
Koeficient opotřebení: $(1 - 67,7 \% / 100)$		×	0,323
		=	8 122,05Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks × 2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks × 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	12 834,- Kč
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20):		×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		×	2,3180
		=	23 799,37 Kč
opotřebení čerpadel	67,7 %	×	0,323
		=	7 687,20 Kč

Upravená cena čerpadel		+	7 687,20 Kč
Nákladová cena stavby CS_N		=	15 809,25 Kč
Koeficient pp		×	0,864
Cena stavby CS		=	13 659,19 Kč
Studna - zjištěná cena		=	13 659,19 Kč

3. Žumpa

rekreační domek je odkanalizován do vlastní žumpy, která se nachází v prostoru před domem. Výměra a stáří žumpy byly zjištěny dle informací vlastníka.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Výměra:

$2,00 \times 2,00 \times 2,00 = 8,00 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]		=	2 300,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):		×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		×	2,3110
Základní cena upravená cena [Kč/m³]		=	4 252,24
Plná cena: $8,00 \text{ m}^3 \times 4 252,24 \text{ Kč/m}^3$		=	34 017,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 40 / 100 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

×	0,600
=	20 410,75 Kč
×	0,864
=	17 634,89 Kč
=	17 634,89 Kč

Žumpa - zjištěná cena

4. Kolna I

Jedná se o dřevěnou jednostranně opláštěnou stavbu, která není podsklepena a slouží ke skladování paliva a odložených věcí, část stavby slouží k chovu drobného zvířectva.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

l.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	4,00×5,00	=	20,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	20,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	$(4,00 \times 5,00) \times (0,10 + 3,00)$	=	62,00 m ³
zastřešení	$4,00 \times 5,00 \times 1,25 / 2$	=	12,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	62,00 m ³
zastřešení	Z	12,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		74,50 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	lepenka	S	100
6. Klempířské práce	chybí	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
10. Okna	chybí	S	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		×	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		×	<u>2,0880</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 620,29
Plná cena: 74,50 m ³ × 1 620,29 Kč/m ³	=	120 711,61 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 35 / 50 = 70,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 70,0 % / 100)	×	<u>0,300</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	36 213,48 Kč

Koeficient pp	×	0,864
Cena stavby CS	=	31 288,45 Kč
Kolna I - zjištěná cena	=	31 288,45 Kč

5. Kolna II

Jedná se o starou dřevěnou kolnu velmi jednoduché konstrukce, která byla stavěna v etapách a ne vždy z nového materiálu. Kolna slouží k prostému skladování, částečně i k chovu drobného zvířectva.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
I.NP	8,50×2,50	= 21,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	21,25 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
vrchní stavba	8,50×2,50×2,00	= 42,50 m ³
zastřešení	4,00×2,50×0,40/2	= 2,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	42,50 m ³
zastřešení	Z	2,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		44,50 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100

3. Stropy	chybí	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	lepenka	S	100
6. Klempířské práce	chybí	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	chybí	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4 :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		×	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		×	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 620,29
Plná cena: 44,50 m ³ × 1 620,29 Kč/m ³	=	72 102,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 30 / 40 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	×	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	18 025,73 Kč
Koeficient pp	×	0,864
Cena stavby CS	=	15 574,23 Kč
Kolna II - zjištěná cena	=	15 574,23 Kč

6. Oplocení

Před domem je malé předzahrádka oplocená starším nízkým dřevěným plotem. O málo vyšší je oplocení zahrady za domem. Oboje oplocení se blíží ke konci své životnosti. Část oplocení zahrady nahrazují stavby kůlen.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.6. Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

$$10,00 \times 1,10 + 57,00 \times 1,50 = 96,50 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	435,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,3180
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>806,66</u>
Plná cena: 96,50 m ² × 806,66 Kč/m ²	=	77 842,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 25 / 35 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Oplocení - zjištěná cena

×	0,286
=	<u>22 263,01 Kč</u>
×	0,864
=	<u>19 235,24 Kč</u>
=	19 235,24 Kč

7. Pozemky ve funkčním celku

Všechny tři pozemky, které se nacházejí ve společném oplocení tvoří se stavbou funkční celek. Pozemky jsou v malé lokalitě rekreačních objektů s názvem Smrčina, která s jádrem obce není stavebně srostlá. V lokalitě je dosažitelná pouze elektrická síť. Jiné sítě nejsou v dosažitelné vzdálenosti. Přístup na pozemky je přímý z komunikace (silnice III. třídy) se zpevněným povrchem. Terén je v místě mírně sklonitý, prostředí je klidné, ekologicky nezatížené, pro rekreační účely v lesnaté krajině vhodné.

Část stavby po provedené přístavbě stojí na pozemku parc. č. 2291/9 a to výměrou cca 38 m².

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,950

Index polohy pozemku I_P = 0,910

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_O \times I_P = 0,950 \times 1,000 \times 0,910 = \mathbf{0,864}$$

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				
§ 4 odst. 1	138,-	0,864		119,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.410	33,00	119,23	3 934,59
§ 4 odst. 1	zahradka	2291/9	214,00	119,23	25 515,22
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	2291/15	214,00	119,23	25 515,22
Stavební pozemky - celkem			461,00		54 965,03

Pozemky ve funkčním celku - zjištěná cena = 54 965,03 Kč

8. Porosty zahrady

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	15	3 Ks	2 285,-		2 285,-	6 855,-
slíva	15	1 Ks	1 018,-		1 018,-	1 018,-
třešeň - polokmen	15	1 Ks	2 417,-		2 417,-	2 417,-
Součet:					=	10 290,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	10 290,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	1 240,-	10 roků	5,00 m 1 240,-	6 200,-
Součet:				6 200,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			×	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			×	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	3 720,- Kč
Porosty zahrady - zjištěná cena			=	14 010,- Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno práva odběru vody

V roce 2006 bylo zřízeno pro manžele Pavla a Věru Maleckých (vlastní sousedící nemovitost) věcné břemeno spočívající v povinnosti vlastníka poz. parc. č. 2291/9 umožnit užívání a čerpání vody ze studny na předmětné pozemkové parcele a dále přístup ke studni přes pozemek.

Nejsou dosažitelné podklady pro zjištění výše užitku z věcného břemene, proto se věcné břemeno oceňuje „paušální částkou“.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

	10 000,- Kč
Ocenění věcného břemene činí	= 10 000,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Rekreační domek evid. č. 115	595 339,40 Kč
2. Studna	13 659,20 Kč
3. Žumpa	17 634,90 Kč
4. Kolna I	31 288,50 Kč
5. Kolna II	15 574,20 Kč
6. Oplocení	19 235,20 Kč
7. Pozemky ve funkčním celku	54 965,- Kč
8. Porosty zahrady	14 010,- Kč
Celkem: - celkem:	<u>761 706,40 Kč</u>
Věcná břemena váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno práva odběru vody	10 000,- Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:	<u>-10 000,- Kč</u>
Výsledná cena po odečtení břemen - celkem:	751 706,40 Kč
Výsledná cena - celkem:	<u>751 706,40 Kč</u>
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>751 710,- Kč</u>

slovy: Sedmsetpadesátjednatísícsedmsetdeset Kč

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) 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 prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Poznámka znalkyně:

Při oceňování nemovitých věcí obvyklou cenou jakož i porovnávacím způsobem je nezbytným předpokladem řádně vyhodnotit veškeré vlivy, které mají dopad na výši ceny v čase a místě, a to vlivy mající pozitivní i negativní vliv na cenu, při tom je nutné vyloučit extrémy. Čili dbát toho, aby bylo porovnáváno skutečně porovnatelné. Základní kritéria pro hodnocení pozemku (alternativně i pro stavby) jsou :

- způsob využití pozemku případně stavby na něm stojící, který připouští (nebo vylučuje) platný územní plán,
- velikost a význam města či obce, kde se nemovitá věc nachází
- lokalita s nemovitou věcí (oblíbenost místa, dosažitelnost služeb, zdravotnictví, školství, kultury, administrativy, policie), ekologie prostředí (vlivy dopravy, výr. objektů....)
- dopravní napojení místa, přístup k nemovité věci, parkovací možnosti
- tvar a svažitost pozemku, orientace ke světovým stranám
- vybavení místa inženýrskými sítěmi, obtížnost výstavby přípojek,
- přiměřenost velikosti pozemku ve vztahu k zamýšlenému nebo existujícímu účelu využití,
- vzdálenost k jiným stavbám, způsob jejich využívání, kvalita a oblíbenost sousedů - sousedské vztahy,
- výskyt porostů na pozemku (zpravidla nemá zásadní vliv na cenu obvyklou).

Konkrétní místní vlivy:

Obec Jindřichovice má 475 obyvatel. Jedná se o podhorskou obec. V místě je větší zemědělská farma zabývající se chovem skotu, několik drobnějších řemeslných podnikatelů, převážná část obyvatel za práci dojíždí. Dopravní spojení je silnicí II. třídy s větším počtem autobusových spojů. Služby v místě poskytuje, obchod se smíšeným zbožím, restaurace, mateřská škola, Obecní úřad, Pošta, občas praktický lékař, za všemi dalšími službami je nutno dojíždět více než 10 km. Životní prostředí je příznivé. Díky lesnaté krajině je místo oblíbené zejména pro sběr lesních plodin a houbaření.

Ocenění obvyklou cenou

Multikriteriálním vyhodnocením stavu nabídky a poptávky obdobných nemovitostí ve výběru, po úpravě indexem a s ohledem na faktory snižující a zvyšující cenu podle váhy a na základě znalosti trhu s nemovitostmi, po místním šetření a při zohlednění zkušenosti s prodejem nemovitostí v jednotlivých regionech odhaduji obvyklou cenu objektu rodinné rekreace evid. č. 115 s příslušenstvím a pozemky parc. č. st.410, 2291/9 a 2291/15 v kat. území Jindřichovice v Krušných horách, obec Jindřichovice ve výši Kč 850 000,- (slovy:Osmsetpadesát tisícKč).

Helena Přibilová
Sokolovská 1205
356 01 Sokolov
telefon: 352 625 743, 602 875 953
e-mail: pribilova.helena@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni dne 21.11.1986 číslo jednací Spr 5306/86 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 16-5960 znaleckého deníku.