

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 29/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určit obvyklou cenu ideální poloviny pozemku č. parc. st. 61, jehož součástí je stavba č.p. 61 - rodinný dům a pozemku č. parc. 195/11 - zahrada vše k.ú. a obec Černíky.

Znalec:	Ing. Ivan Švec
Adresa:	Nad Úžlabinou 708/3, 108 00 Praha 10
IČ: 15301117	telefon: 602239630 e-mail: ivan.svec@post.cz
	datová schránka: idjs5nx

Zadavatel:	Ing. Alena Fiantová, LL.M., insolvenční správce dlužníků Miroslava a Viktoriie Semenských, IČO: 45675961,
Adresa:	tř. Tomáše Bati 332, 765 02 Otrokovice

Číslo objednávky: o10

OBVYKLÁ CENA

2 326 000,- Kč

Počet stran: 27 a 7 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 19.09.2023

Vyhotoveno: V Praze 30.09.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjistit obvyklou cenu ideální poloviny pozemku č. parc. st. 61, jehož součástí je stavba č.p. 61 - rodinný dům a pozemku č. parc. 195/11 - zahrada vše k.ú. a obec Černíky.

Ocenění je provedeno ke dni 19.9.2023 podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude sloužit pro určení ceny v insolvenčním řízení vedeném Krajským soudem v Praze pod sp. zn. KSPH 68 INS 9273/2023 dlužníků Miroslava a Viktorie Semenských.

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

Zadavatel nesdělil zpracovateli žádné skutečnosti.

Spoluvlastníci nemovitostí předali zpracovateli

- GP pro vyznačení vnějšího obvodu budovy ze dne 22.11.2018 č. plánu 117-212/2018
- půdorys a řez RD z roku 1929,
- půdorys stodoly a vazbu krovu stodoly z roku 1929.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.09.2023 za přítomnosti spoluvlastníka nemovitostí.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdrojem dat pro určení obvyklé ceny byl příslušný katastr nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí, LV č. 9 pro k.ú. Černíky ze dne 15.6.2023;
- kopie katastrální mapy;
- GP pro vyznačení vnějšího obvodu budovy ze dne 22.11.2018 č. plánu 117-212/2018
- půdorys a řez RD z roku 1929,
- půdorys RD vč. přístavby verandy z roku 1968;
- půdorys stodoly a vazbu krovu stodoly z roku 1929.
- informace spoluvlastníků nemovitostí;
- údaje z Katastrálního úřadu pro střeďočeský kraj;
- prohlídka na místě samém 19.9.2023

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použitá data byla převzata z Katastru nemovitostí, jejich věrohodnost je tedy těžko zpochybnitelná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Výpočet odhadní ceny je nejdůležitější část odhadu nemovitosti. Existuje několik možností a způsobů, jak stanovit cenu nemovitosti. Každá metoda ocenění zpravidla stanoví hodnotu jinak a zároveň se každá metoda využívá v jiných situacích.

Proto první, na co se odhadce zeptá, je **účel vypracování odhadu nemovitosti**. Podle toho určí nejvhodnější metodu:

- porovnávací metoda, obvyklá cena, tržní hodnota,
- výnosová metoda,
- nákladová metoda

Porovnávací metoda k určení tržní/obvyklé ceny.

Jde o nejčastější metodu výpočtu, se kterou se můžeme při ocenění nemovitostí setkat. Abychom věc nekomplikovali, pomíneme rozdíl mezi definicí tržní a obvyklé ceny a budeme se věnovat jen tomu důležitému.

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.

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a **určí se porovnáním ze sjednaných cen.**“

Obvyklá cena už ve své definici zahrnuje nutné použití porovnávací metody. Je to vcelku logické, aby se obvyklá cena stanovovala na základě okolního trhu.

Legislativně bylo změnou Zákona o oceňování majetku s platností od roku 2021 zakotveno výlučné postavení porovnání s realizovanými cenami. Samozřejmě se zachováním dalších podmínek daných v definici obvyklé ceny - zejména vyloučení mimořádných okolností prodeje.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti trhu, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služby směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísně. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají nezávisle.

Samotné porovnání je pak založené na srovnání podobných nemovitostí, v co nejbližší lokalitě a v co nejbližším časovém úseku.

Podkladem pro tuto metodu jsou ceny v dané době obchodovaných nemovitostí, realitní inzerce, cenové mapy, vlastní databáze či dlouhodobá databáze.

Výnosová metoda.

Je založena na výnosové hodnotě nemovitosti. Tedy **kvantifikuje cenu na základě výnosu, který je**

schopna nemovitost generovat.

Výnosová hodnota se dívá na nemovitost čistě ekonomicky. Je to podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos.

Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.

Míru kapitalizace lze vypočítat, nebo ji lze převzít z předpisu stanoveného Ministerstvem financí.

Oba přístupy mají své pro a proti. Pokud ji odhadce počítá, je důležité znát datovou analýzu, ze které při výpočtu vycházel.

Naproti tomu Ministerstvo financí má vyšší autoritu oproti odhadci, avšak datovou analýzu, na základě které dospělo k mírám kapitalizace, nezveřejňuje.

Obecně se uvádí definice, že „výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“

Tato metoda je vhodná pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

Metoda se použije zejména u komerčních objektů, ale lze ji použít i u bytů nebo u pozemků.

Výnosová metoda je přesná, pokud je typ oceňovaného majetku pronajímán.

Nákladová metoda.

*Tato metoda je založena na **stanovení nákladů na postavení stejné nemovitosti.***

Bere v potaz její opotřebení a předpokládanou životnost.

Opotřebení se často stanovuje lineární metodou (zejména pokud nebyly prováděny žádné rekonstrukce nebo jiné stavební úpravy a všechny prvky stavby jsou rovnoměrně opotřebené).

Výpočet opotřebení lineárním způsobem je prostý podíl stáří objektu k celkové životnosti objektu.

Použít se i tzv. analytická metoda opotřebení, kdy se stanovuje opotřebení a životnost jednotlivých stavebních prvků (např. základy, stěny, střecha, střešní krytina atd.)

Nákladová metoda slouží při tržním ocenění pouze ke stanovení přibližně ceny dané stavby.

*Její použití je vhodné, zejména **pro nemovitosti, které se běžně neobchodují** a jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady (dopravní stavby a infrastruktura, technická infrastruktura).*

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data pro porovnávací metodu ocenění byla dohledána na příslušném Katastrálním úřadu.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Černíky, k.ú. Černíky

Adresa nemovité věci: Černíky 61, 289 15 Černíky

Vlastnické a evidenční údaje

Galyna Esnerova, č. p. 61, 289 15 Černíky, LV: 9, podíl: 1 / 2

SJM Semenský Miroslav a Semenska Viktoriia, č. p. 61, 289 15 Černíky, LV: 9, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace rodinného domu byla předložena, skutečný stav RD přibližně odpovídá

předložené projektové dokumentaci. Některé detaily byly doměřeny na místě při místním šetření.

Místopis

Černíky jsou obec ležící v okrese Kolín, asi 5 km severozápadně od města Český Brod. Mají 171 obyvatel a jejich katastrální území měří 387 hektarů.

Dopravní síť - pozemní komunikace – obcí prochází silnice II/245 Český Brod - Černíky - Čelákovice - Brandýs na Labem-Stará Boleslav.

Železnice – železniční trať ani stanice na území obce nejsou.

Oceňovanou stavbou je solitérní **rodinný dům**, stavba je připojena na distribuční rozvod el. energie, zásobování vodou ze studny, odkanalizování do odpadní jímky, příjezd je po zpevněné komunikaci.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

195/20 obec Černíky

Celkový popis nemovité věci

Na pozemku č. parc. st. 61 je situován rodinný dům č.p. 61 a stavba bez čp/če - stodola. Rodinný dům je **přízemní, částečně podsklepený, situovaný štítem k příjezdové komunikaci. Rodinný dům je zděný tl. zdí 45 cm se sedlovou střechou, okna plastová, stropy dřevěné se záklopem krov dřevěný sbíjený, střešní krytina z bet. tašek, klempířské prvky z poz. plechu. Vytápění zajištěno tepelným čerpadlem, teplá voda zajištěna el. bojlerem o objemu 80 l. Nad 1. NP je půdní prostor.**

Dispoziční uspořádání 1.NP - rodinný dům má ve své podstatě dvě bytové jednotky. Vchod ze severovýchodní strany je přes prosklenou verandu, do chodby, ze které je přístupná koupelna s WC, spíž, kuchyně i pokoj.

Na vchod z jižní strany RD navazuje zádveří, kuchyň a pokoj.

V 1. PP je malý sklípek přístupný ze dvora o půdorysných rozměrech 3,45 x 2,65 m.

K domu přiléhá dřevěná kolna využívaná jako garáž a dílna.

Rodinný dům je připojen na distribuční rozvod el. energie, zásobování vodou z vlastní studny (v ulici je ale možnost napojení na obecní vodovod), kanalizace svedena do odpadní jímky, plyn v obci není.

Při západní hranici pozemku č. parc. st. 61 stojí stodola o rozměrech 7,8 x 15,8 m, výška pod vazné trámy 3,8 m, výška pod hřeben 8,2 m. Stodola je zděná, nosnou část tvoří zděné pilíře pod plnými stolicemi krovu, mezi pilíři a ve štítech je výplňové zdivo.

Stodola má protilehlá dřevěná vrata z východní i západní strany, podlaha bez zpevnění, krov dřevěný, střešní betonové tašky. Pod stodolou je sklep přístupný z venku o půdorysném rozměru 6 m².

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavba stodoly bez čp/če není zapsána v příslušném katastru nemovitostí, je však vyznačena v KM.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení.

3.3. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

1.2. Stodola

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Kolna 1

2.2. Kolna 2

2.3. Studna

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

4. Porovnávací hodnota

4.1. Pozemek č. parc. st. 61, jehož součástí je stavba č.p. 61 - rodinný dům a pozemek č. parc. 195/11 - zahrada

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Dostupná data byla pořízena dálkovým přístupem přes program PROFI VALUO na příslušný katastrální úřad, v tomto případě Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk.

4.2. Ocenění

Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Černíky

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 535,00 Kč/m²**

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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{391,00 \text{ Kč/m}^2}$$

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

V souladu s ust. § 1c) vyhlášky je spolu s určením obvyklé ceny určena i cena zjištěná.

Rodinný dům je ve velmi špatném stavu, špatně udržovaný, provedené opravy či údržba, snad s výjimkou střešního pláště, nejsou provedeny odborně.

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:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1121

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. podzemní podlaží	$4,35 \cdot 3,55 =$	15,44	2,00 m
1. nadzemní podlaží	$19,20 \cdot 21,3 \cdot 6,09 + 6,3 \cdot 3,2 + 1,99 \cdot 4,45 + 1,7 \cdot 1,5 =$	161,28	3,05 m
půdní prostor - nadezdívka	$21,3 \cdot 6,06 =$	129,08	1,20 m
zastřešení	$11,4 \cdot 4 \cdot 0,2 + 20,16 \cdot 1,0 + (21,3 \cdot 6,09 \cdot 3,0/2) =$	223,86	1,00 m
		529,66 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. podzemní podlaží	$(4,35 \cdot 3,55) \cdot (2,00) =$	30,89
NP	1. nadzemní podlaží	$19,20 \cdot (21,3 \cdot 6,09 + 6,3 \cdot 3,2 + 1,99 \cdot 4,45 + 1,7 \cdot 1,5) \cdot (3,05) =$	491,91
Z	půdní prostor - nadezdívka	$(21,3 \cdot 6,06) \cdot (1,20) =$	154,89
Z	zastřešení	$(11,4 \cdot 4 \cdot 0,2 + 20,16 \cdot 1,0 + (21,3 \cdot 6,09 \cdot 3,0/2)) \cdot (1,00) =$	223,86
Obestavěný prostor - celkem:			901,55 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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné tl. 450 mm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	betonové střešní tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitová	S	100
9. Vnější obklady	sokl s kamenným obkladem	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	tepelné čerpadlo+elektrokotel	N	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100

21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	jímka	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka	P	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, sprchový kout,	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krbová kamna	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
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	S	0,50	100	1,00	0,50
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	N	5,20	100	1,54	8,01
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	N	5,20	100	1,54	8,01
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	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					99,82
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9982

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9982
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8220
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 160,60

Plná cena: 901,55 m³ * 5 160,60 Kč/m³ = **4 652 538,93 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 94 roků

Opotřebení: 60,000 %

Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

- 2 791 523,36 Kč

= **1 861 015,57 Kč**

* 1 / 2

Rodinný dům - zjištěná cena

= **930 507,79 Kč**

1.2. Stodola

Na pozemku č. parc. st. 61 stojí při západní hranici pozemku stodola. Zděná stavba z vyzděnými nosnými pilíři a výplňovým obvodovým zdívem, sedlová střecha na dřevěném krovu se čtyřmi plnými vazbami. Střešní krytinu tvoří původní betonové tašky, podlaha nezpevněná.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP	15,6*7,68	= 119,81

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	119,81 m ²	3,79 m	454,08
Součet	119,81 m²		454,08

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 454,08 / 119,81 = 3,79 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 119,81 / 1 = 119,81 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1. NP	(15,6*7,68)*(3,79)	= 454,07 m ³

zastřešení	119,81*4,41/2	=	264,18 m ³
------------	---------------	---	-----------------------

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

Název	Typ	Obest. prostor
1. NP	NP	454,07 m ³
zastřešení	Z	264,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		718,25 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 vč. zemních prací	základové patky a pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	betonové tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné, vrata dřevěná	S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00

4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	2,90	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,97
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7497

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9751
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8541
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7497
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 840,99
Plná cena: 718,25 m ³ * 2 840,99 Kč/m ³	=	2 040 541,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 93 / 120 = 77,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 77,5 % / 100)

* 0,225

Stodola - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **459 121,74 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Stodola - zjištěná cena

= 229 560,87 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Kolna 1

Při západní stěně rodinného domu je postavena dřevěná kolna využívaná jako garáž a dílna. Stavba není zapsána v KN.



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

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. nadzemní podlaží 5,9*3,4 =	20,06	2,90 m
	20,06 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. nadzemní podlaží (5,9*3,4)*(2,90) =	58,17
	Obestavěný prostor - celkem:	58,17 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	mělké založení	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100

3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry, obklad osinkocementovanými vlnitými deskami	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	vrata dřevěná dvoukřídllová	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	N	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	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	N	4,00	100	1,54	6,16
Součet upravených objemových podílů					100,76
Koeficient vybavení K_4 :					1,0076

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0076
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 140,84**

Plná cena: 58,17 m³ * 2 140,84 Kč/m³ = **124 532,66 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 70 = 78,6 %

Koeficient opotřebení: (1- 78,6 % / 100)

Kolna 1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **26 649,99 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Kolna 1 - zjištěná cena

= 13 325,- Kč

2.2. Kolna 2

Při jihovýchodní stěně stodoly vlevo od vrat při pohledu z exteriéru se nachází vedlejší stavba skladu, stavba je částečně zděná, částečně dřevěná, střecha pultová, střešní krytinu tvoří bet. tašky, bez zpevněných podlah.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. nadzemní podlaží 1,9*3,7 =	7,03	3,18 m
	7,03 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP 1. nadzemní podlaží (1,9*3,7)*(3,18) =	22,36
Obestavěný prostor - celkem:	22,36 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	mělké založení	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	50

2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	P	50
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	omítka, nátěr	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	50	1,00	15,90
2. Obvodové stěny	P	31,80	50	0,46	7,31
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					52,68
Koeficient vybavení K_4 :					0,5268

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,5268
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³] = **1 442,38**

Plná cena: 22,36 m³ * 1 442,38 Kč/m³ = **32 251,62 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 70 = 78,6 %

Koeficient opotřebení: (1- 78,6 % / 100) * 0,214

Kolna 2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	6 901,85 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2

Kolna 2 - zjištěná cena = **3 450,93 Kč**

2.3. Studna

Na pozemku č. parc. st. 61 je situována studna, která slouží trvale svému účelu. Pozemek má možnost připojení na obecní vodovod, který je veden v přilehlé komunikaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
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:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč

Základní cena celkem

= **28 800,- Kč**

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0700

Upravená cena studny

= **70 732,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

* 0,400

= **28 293,12Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks + 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem = 10 780,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41): * 3,0700

= 26 475,68 Kč

opotřebení čerpadel 60,0 % * 0,400

= 10 590,27 Kč

Upravená cena čerpadel

+ **10 590,27 Kč**

Studna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **38 883,39 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Studna - zjištěná cena

= 19 441,70 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Pozemky jsou rovinaté, možnost připojení na všechny inženýrské sítě v obci. V cenové mapě stavebních pozemků je stanovena cena na částečku 7.720,- Kč/m². Srovnatelné pozemky byly nalezeny, cena je proto určena porovnáním, cena porovnáním je vyšší než cena, kterou uvádí cenová mapa hl. m. Prahy.



Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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: Negativní - Spoluvlastníci nemusejí jednat ve shodě, exekuce	I	-0,03
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy pozemku

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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
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	0,02
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 - nejsou.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,899}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,899 = \mathbf{0,863}$$

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	391,-	0,863		337,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	61	831	337,43	280 404,33
§ 4 odst. 1	zahrada	195/11	425	337,43	143 407,75
Stavební pozemky celkem			1 256		423 812,08

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **423 812,08 Kč**
 Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Pozemky - zjištěná cena celkem = **211 906,04 Kč**

4. Porovnávací hodnota

4.1. Pozemek č. parc. st. 61, jehož součástí je stavba č.p. 61 - rodinný dům a pozemek č. parc. 195/11 - zahrada

Oceňovaná nemovitá věc



Pro určení ceny porovnávacím způsobem byly nalezeny srovnatelné nemovitosti ve shodné lokalitě, konkrétně v sousedních obcích Vyká, Břežany II a Štolmíř. Ceny těchto srovnatelných nemovitostí byly s ohledem na jejich parametry a serióznost zdroje patřičně upraveny.

Výpočet užitných ploch oceňovaného RD, **dle dostupné dokumentace a doměření na místě samém:**

1. podzemní podlaží

sklep $3,45 * 2,65 = 9,14 \text{ m}^2$

1. nadzemní podlaží

zádveří $2,8 * 5,8 = 16,24 \text{ m}^2$

pokoj $4,2 * 5,1 = 21,42 \text{ m}^2$

chodba $2,6 * 2,5 = 6,5 \text{ m}^2$

koupeln^a + WC $1,8 * 2,4 = 4,32 \text{ m}^2$

spíž $0,8 * 2,5 = 2,0 \text{ m}^2$

pokoj $3,4 * 5,1 = 17,34 \text{ m}^2$

kuchyň 2 $2,4 * 5,1 = 12,24 \text{ m}^2$

pokoj $3,9 * 5,0 = 19,5 \text{ m}^2$

koupelna 2 $1,5 * 2,5 = 3,75 \text{ m}^2$

komora $1,5 * 1,5 = 2,25 \text{ m}^2$

Užitná plocha celkem $114,70 \text{ m}^2$

Užitná plocha:	114,70 m ²
Obestavěný prostor:	904,55 m ³
Zastavěná plocha:	165,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	165,00 m ²
Plocha pozemku:	1 256,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Vykáň
Lokalita:	č.p. 1, obec Vykáň
Popis:	Pozemek č. parc. st. 126/1 o výměře 547 m ² , jehož součástí je rod. dům č.p. 1 pozemek č. parc. 123/2 o výměře 24 m ² , jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž pozemek č. parc. 1074 - zahrada, vše k.ú. a obec Vykáň Vklad do KN 24.7.2023, č.j. V-5237/2023-208 Cena : 6 500 000,- Kč Užitná plocha : 125 m ²
Užitná plocha:	125,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	80,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby - vyšší vybavení	0,80
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	1,00



Zdroj: KN

Zdůvodnění koeficientu K_c: Typ stavby - vyšší vybavení;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.7.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
6 500 000	125,00	52 000	0,80	41 600

Název: Rodinný dům Vykáň**Lokalita:** č.p. 2, Vykáň**Popis:** Pozemek č. parc. st. 27 o výměře 285 m², jehož součástí je stavba - rod. dům č.p. 2

pozemek č. parc. st. 172 o výměře 24 m², jehož součástí je stavba bez čp/če -
garáž

vše k.ú. a obec Vykáň

Vklad do KN 7.3.2023, č.j. V-1539/2023-208

Cena : 2 700 000,- Kč

Užitná plocha : 125 m²**Užitná plocha:** 75,00 m²**Zastavěné plochy podlaží:** 94,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	1,00



Zdroj: KN

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 700 000	75,00	36 000	1,00	36 000

Název: Rodinný dům Břežany II**Lokalita:** č.p. 131, Břežany II**Popis:** Pozemek č. parc. st. 179 o výměře 403 m², jehož součástí je stavba č.p. 131 -
rodinný dům,

pozemek č. parc. 142/12 - zahrada o výměře 685 m², vše k.ú. a obec Břežany II

Vklad do KN 24.1.2023, č.j. V-587/2023-204

Cena : 6 500 000,- Kč

Užitná plocha : 125 m²

Užitná plocha: 75,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 78,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří - nižší stáří	0,85
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení - lepší vybavení	0,80
K7 Zdroj nabídky - bez vedlejších staveb a stodoly	0,85



Zdroj: KN

Zdůvodnění koeficientu K_c: Stáří - nižší stáří; Vybavení - lepší vybavení; Zdroj nabídky - bez vedlejších staveb a stodoly;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 500 000	75,00	73 333	0,58	42 533

Název: Rodinný dům Štolmíř

Lokalita: č.p. 90, Štolmíř

Popis: Pozemek č. parc. 132 o výměře 257 m², jehož součástí je stavba č.p 90 - rodinný dům,

k.ú. Štolmíř, obec Český Brod

Vklad do KN 9.12.2022, č.j. V-10400/2022

Cena : 4 699 000,- Kč

Užitná plocha: 106 m²

Užitná plocha: 106,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - blíže k centru Českého Brodu	0,90
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost - menší pozemek	1,30
K6 Vybavení - lepší vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky - bez stodoly	0,90



Zdroj: KN

Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - blíže k centru Českého Brodu; Velikost - menší pozemek; Vybavení - lepší vybavení; Zdroj nabídky - bez stodoly;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.12.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 699 000	106,00	44 330	0,95	42 114

Minimální jednotková porovnávací cena	36 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 562 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	42 533 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	40 562 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	114,70 m ²
Vlastnický podíl	1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	2 326 231 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům	930 508,- Kč
1.2. Stodola	229 561,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	1 160 069,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Kolna 1	13 325,- Kč
2.2. Kolna 2	3 451,- Kč
2.3. Studna	19 442,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	36 218,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky	211 906,- Kč
--------------	--------------

4. Porovnávací hodnota

4.1. Pozemek č. parc. st. 61, jehož součástí je stavba č.p. 61 - rodinný dům a pozemek č. parc. 195/11 - zahrada	2 326 231,- Kč
--	----------------

Obvyklá cena

2 326 000,- Kč

slovy: Dvamilionytřistadvacetšesttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena

- po provedeném průzkumu realizovaných prodejů RD v obci Černíky, resp v okolních obcích v období od 12/2022 do 08/2023 a zvážení všech kladů i záporů oceňovaných nemovitostí.

Komentář ke stanovení tržní hodnoty:

Obvyklá cena byla stanovena porovnávacím způsobem a odpovídá cenám srovnatelných nemovitostí realizovaných prodejů v dané lokalitě. V principu se jedná o vyhodnocení cen prodaných obdobných rodinných domů, které jsou srovnatelné svým účelem užití, typem, velikostí, celkovým stavem a zejména lokalitou - tyto ceny jsou s ohledem na jejich konkrétní parametry a serióznost zdroje informací patřičně upraveny.

Významným faktorem při určení obvyklé ceny je nepochybně výměra pozemku a ta skutečnost, že je oceněna ideální 1/2 všech nemovitostí. Spoluvlastnický podíl je samozřejmě vždy hůře obchodovatelný.

Výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitostí vyjadřuje odborný názor zpracovatele. Pořízené podklady a místní šetření byly dostatečným podkladem pro vypracování znaleckého posudku.

Významným faktorem při určení ceny byl stavebně technický stav rodinného domu.

V souladu s ust. § 1c) vyhlášky byla určena cena zjištěná předmětných nemovitostí, přičemž cena

zjištěná byla stanovena nákladovým způsobem.

Cena zjištěná staveb 2 392 573,- Kč

Cena zjištěná pozemků 423 812,- Kč

Cena zjištěná celkem 2 816 385,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjistit obvyklou cenu ideální poloviny pozemku č. parc. st. 61, jehož součástí je stavba č.p. 61 - rodinný dům a pozemku č. parc. 195/11 - zahrada vše k.ú. a obec Černíky.

ZÁVĚR:

Na základě provedené analýzy je stanovena obvyklá cena **ideální poloviny nemovitostí - pozemku č. parc. st. 61, jehož součástí je stavba č.p. 61 - rodinný dům a pozemku č. parc. 195/11 - zahrada vše k.ú. a obec Černíky**, k výše uvedenému datu, na částku

2 326 000,- Kč

Slovy: dvamilionytřistadvacetšesttisíkorunčeských

Ocenění je provedeno ke dni 19.9.2023 podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 9 pro k.ú. Černíky	3
Katastrální mapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace I	1
Fotodokumentace II	1
Fotodokumentace III	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Zpracovatel neměl k vypracování posudku žádného konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 292023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 29/2023.

V Praze 30.09.2023

Ing. Ivan Švec
Nad Úžlabinou 708/3
108 00 Praha 10

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 29/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 9 pro k.ú. Černíky	3
Katastrální mapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace I	1
Fotodokumentace II	1
Fotodokumentace III	1

Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2023 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 9273/2023 pro Alena Fiantová, Ing.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 599301 Černíky

Kat.území: 620220 Černíky

List vlastnictví: 9

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Esnerova Galyna, č.p. 61, 28915 Černíky	545524/4531	1/2
SJM Semenský Miroslav a Semenska Viktoriia, č.p. 61, 28915 Černíky	780830/0357 795809/9974	1/2

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 61		831 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Černíky, č.p. 61, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 61				
195/11	425	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1.000.000,- Kč spolu s úrokem ve výši 1,6 % p.m. a budoucí pohledávka určená druhem a dobou vzniku, všechny budoucí pohledávky z titulu smluvních pokut, zákonného úroku z prodlení a kapitalizovaného smluvního úroku ze smlouvy o úvěru ze dne 24.08.2022, které vzniknou do 31.12.2029 do celkové výše 3.000.000,- Kč k 1/2 spoluvlastnického podílu

Oprávnění pro

Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana,
11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067

Povinnost k

Semenský Miroslav a Semenska Viktoriia, č.p. 61, 28915
Černíky, RČ/IČO: 780830/0357 795809/9974
Parcela: St. 61, Parcela: 195/11

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 25.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2022 08:16:06. Zápis proveden dne 20.09.2022; uloženo na prac. Nymburk

V-7211/2022-208

Pořadí k 26.08.2022 08:16

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 25.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2022 08:16:06. Zápis proveden dne 20.09.2022; uloženo na prac. Nymburk

V-7211/2022-208

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 25.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2022 08:16:06. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2023 08:55:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 599301 Černíky
Kat.území: 620220 Černíky List vlastnictví: 9
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

proveden dne 20.09.2022; uloženo na prac. Nymburk

V-7211/2022-208

o Zákaz zcizení a zatížení

a) nepřevést ani jinak nezczít předmět zástavy a ani se k tomu nezavázat bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, b) nezatížit a ani se nezavázat zatížit předmět zástavy bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele jakýmkoli právem třetí osoby, zejména zástavním právem
doba trvání: po dobu trvání zástavního práva
k 1/2 spoluvlastnického podílu

Oprávnění pro

Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana,
11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067

Povinnost k

Semenský Miroslav a Semenska Viktoriia, č.p. 61, 28915
Černíky, RČ/IČO: 780830/0357 795809/9974
Parcela: St. 61, Parcela: 195/11

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 25.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2022 08:16:06. Zápis proveden dne 20.09.2022; uloženo na prac. Nymburk

V-7211/2022-208

Pořadí k 26.08.2022 08:16

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 31.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2013.

V-360/2013-208

Pro: Esnerova Galyna, č.p. 61, 28915 Černíky

RČ/IČO: 545524/4531

o Smlouva o rozšíření SJM ze dne 27.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2015 12:15:34. Zápis proveden dne 24.11.2015.

V-10715/2015-208

Pro: Semenský Miroslav a Semenska Viktoriia, č.p. 61, 28915 Černíky RČ/IČO: 780830/0357
795809/9974

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
195/11	20100	425

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2023 08:55:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 599301 Černíky
Kat.území: 620220 Černíky List vlastnictví: 9
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

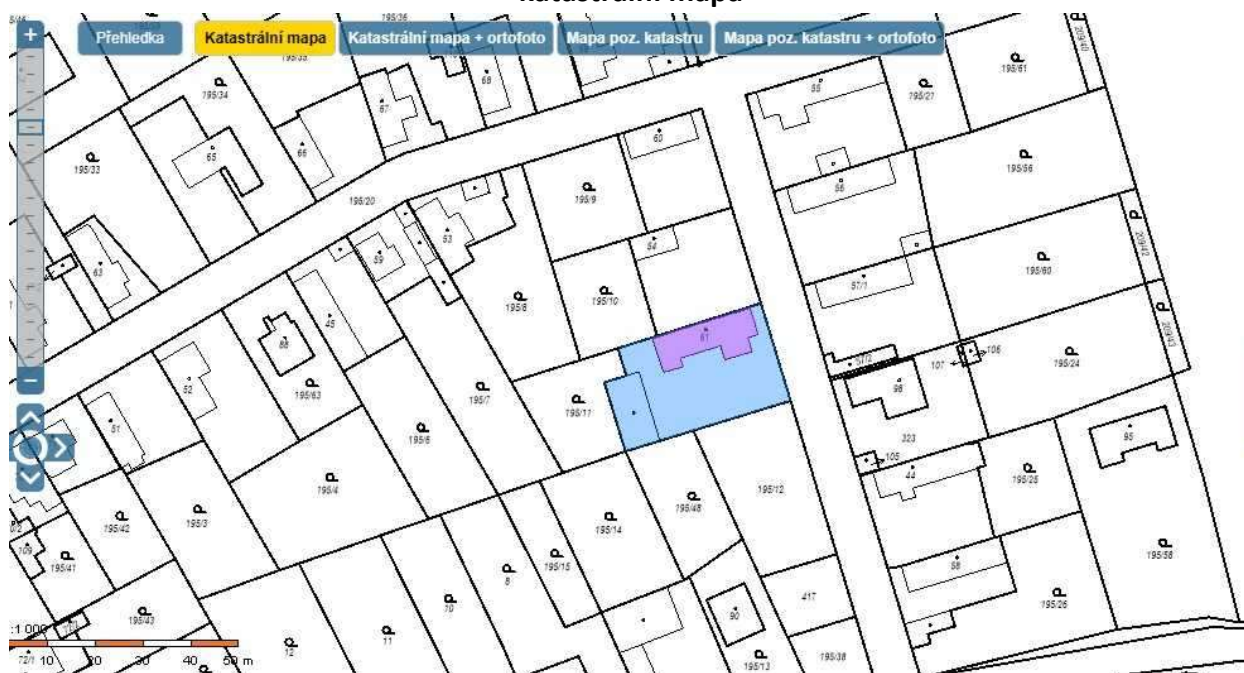
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

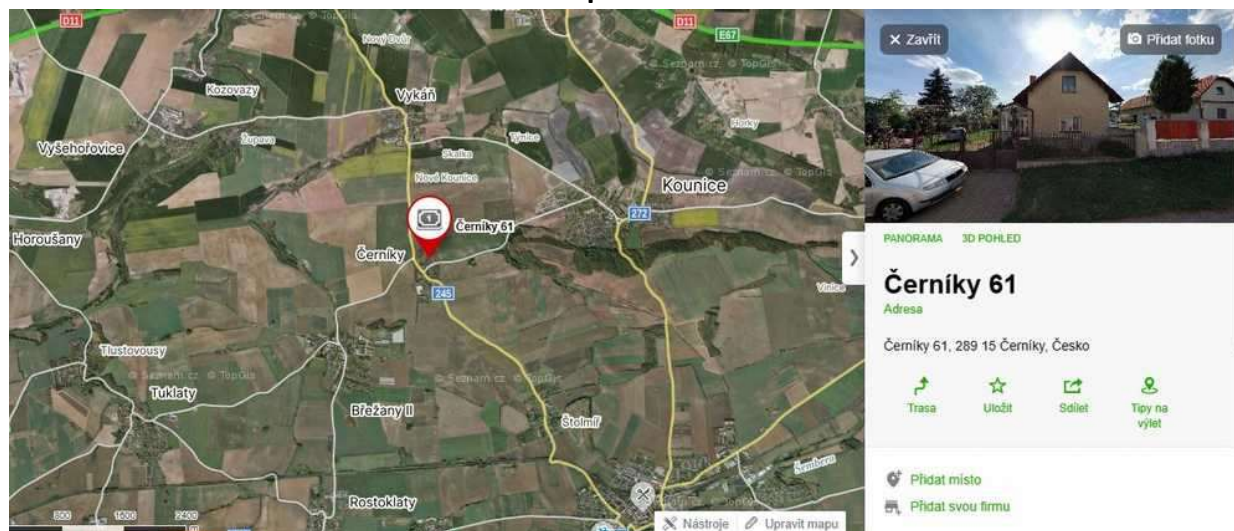
Vyhotoveno: 15.06.2023 09:03:21

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

katastrální mapa



mapa oblasti



Fotodokumentace I



pohled uliční



pohled ze zahrady



stodola



kolna I



kolna II

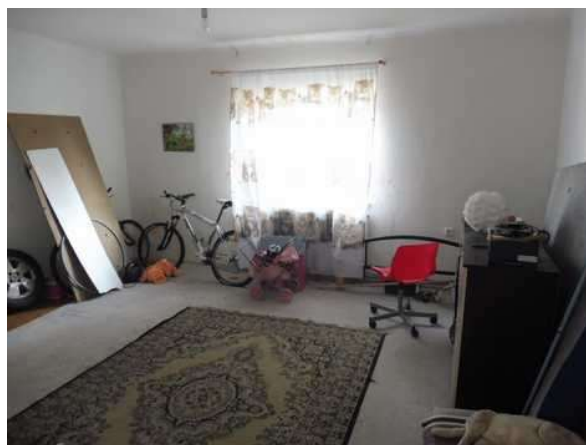


zahrada

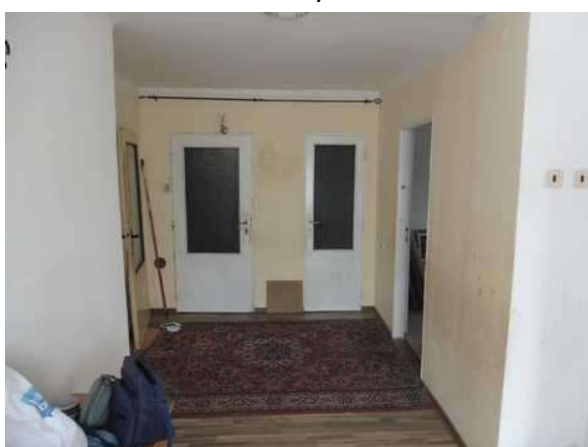
Fotodokumentace II



kuchyň



pokoj



chodba



koupelna + WC



půda



TČ

Fotodokumentace III



pokoj 2



kuchyň 2



pokoj 2



koupelna + WC 2



dílna u domu



kolna 2