

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 15/2023

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace: nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění cenou obvyklou podílu ve výši 1/3 nemovitosti zapsaných na listu vlastnictví č. 3779, pozemku st. 3235, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 258 m², jehož součástí je stavba č.p. 596, rodinný dům s pozemkem par.č. 2567/105 zahrada o výměře 335 m² vše v okrese Kolín, obci Kolín, katastrálním území Kolín II.

Znalec: Ing. Dalibor Vojkovský
Seifertova 16
794 01 Krnov

Zadavatel: INSOLVENČNÍ SPRÁVCE, JUDr. Ing. Daniela Majzlíková
Opavská 522/5
79401 Krnov

Číslo jednací: KSPH 72 INS 599/2023

Počet stran: 35

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.08.2023

Vyhotoveno: V Krnově 30.9.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena podílu ve výši 1/3 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 3779 pro okres Kolín, obec Kolín, katastrální území Kolín II, st.p.č. 3235, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 596 se zahradou na par.č. 2567/105.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny podílu ve výši 1/3 nemovitostí zapsaných na LV č. 3779 pro okres, obec a k.ú. Kolín v souvislosti s insolven. řízením :KPSH 72 INS 599/2023

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zpracovateli/znalci nebyly zadavatelem sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěrů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.08.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při oceňování majetku se prioritně vychází ze skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku. V § 1 odstavci 2 zák.č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů je pojem cena určitá peněžní částka sjednána při nákupu a prodeji zboží, dalšího majetku a majetkových práv. Vždy je to dosažený či realizovaný fakt. Zásadním veřejnoprávním předpisem pro definici pojmu obvyklé ceny je zákon o oceňování majetku č.

151/1997 Sb. a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Podle zákona o oceňování majetku právní pojem vystihuje jeho skutkovou (dějovou) podstatu (fakticidu), tj. skutečnost, za jakou konkrétní peněžitou částku došlo v místě a čase v minulosti k úplatnému převodu shodných, vzájemně zastupitelných nebo obdobných (srovnatelných) věcí. Úsudek o výši ceny obvyklé dané věci je tak odborným poznatkem (hlavně cenového povahy).

V prvním kroku jsem nejdříve vyhledal v databázi ČUZK cenové údaje o proběhlých řízeních v obci Kolín, katastrálním území Kolín skutečně realizovaných prodejů stejného nebo obdobného majetku. Touto analýzou jsem získal vzorek v dostatečném množství s dostatečnou vypovídací schopností. Na základě takto získaných údajů jsem u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov objednal „Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení „ a částečné výpisy z listin charakterizující porovnávané nemovitosti.

Pro získání co nejširšího spektra aktuálního vývoje cen na trhu jsem provedl analýzu i aktuálních nabídek prodeje stejného nebo obdobného majetku realitními kanceláři.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednávka znaleckého posudku Insolvenční kanceláři JUDr. Ing. Daniely Majzlíkové LL.M.
Opavská 5. 794 01 Krnov ze dne 12.08.2023

Seznam nemovitostí zapsaných na LV č. 3779, kopie katastrální mapy, informace o pozemcích, vše získáno dálkovým přístupem dne 12.08.2023

Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2023 Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín ze dne 14.08.2023.

Výzva k součinnosti zaslána dne 20.08.2023

Místní šetření konané dne 30.08.2023

Analýza cenových údajů v databázi ČUZK skutečně realizovaných prodejů, objednávka cenových údajů u příslušného Katastrálního úřadu dne 20.09.2023.

Katastrální pracoviště Krnov „Údaje o dosažených cenách podle řízení“, rok 2022,2023, skutečně realizované prodeje. Vystaveno dne 20.09.2023.

Katastrální úřad, objednávka částečného výpisy z listin - kupních smluv ze dne 25.09.2023

Vyhledání aktuálních nabídek prodeje nemovitostí ve způsobu využití stavební pozemky a způsobu využití rodinné domy nabízené k prodeji realitními kanceláři dne 29.08.2023. Provedení analýz získaných údajů a propočet jednotkových cen

Místní šetření konané dne 30.08.2023

Pořízení fotodokumentace oceňované nemovitosti

Původní projektová dokumentace obytného domu, Kolín, Štitarská ulice z 10/1940.

Analýzy realizovaných prodejů a analýza nabízených prodejů realitními kanceláři.

Zpracování znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel/znalec vychází z toho, že informace a údaje získané z veřejných zdrojů, které jsou v tomto posudku použity jsou považovány za věrohodné, pravdivé a tedy správné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Oceňování

Je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.

Cena

Pojem **cena** je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. **Cena** je peněžní částka.

- a) Sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 zák.č. 526/1990 Sb. O cenách v platném znění

nebo

- b) Zjištěna podle zvláštního předpisu (zák. č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou, nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce **hodnota** vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad **hodnoty** provádí.

Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod. – viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat jaká hodnota je stanovována.

Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížena o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Obvyklá cena

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standarty.

V zákoně č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a změně některých zákonů (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy) je tzv. obvyklá cena definována jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmětu prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.. Konkrétně je definována takto : *Obvyklou cenou pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. 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 či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobní poměry se rozumí 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.*

Zpravidla se tedy určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, je třeba použít náhradní metodiku.

Tržní ekonomika

System hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

Tržní cena

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. Koupí a může se od obvyklé hodnoty i výrazně odlišovat. Není možné ji přesně stanovit.

Tržní hodnota

Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. **Definice tržní hodnoty (Market value definitiv)** podle evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standarty IVSC (The international Valuation Standards Committee)

Definice EU

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě souhlasného smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU)

*Tržní hodnota je odhadnuta částka, za kterou by měla být aktiva směřena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle. Podle zákona o oceňování majetku se majetek a služba oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Jiným který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, které lze z předmětu ocenění za daných smluvních podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), tento způsob ocenění rovněž směřuje k **obvyklé ceně**. Takto definovanou tržní cenu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího.*

Z právních důvodů nemohou být součástí zástavy „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod..) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.)

Pokud není nemovitá věc prodána/směněna za „ odhadnutou MV“, znamená to :

- a) **Ze strany odhadce** byl proveden špatně odhad majetku nebo
- b) **Ze strany kupujícího** nebyl proveden dostatečný marketing, na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.)
- c) **Ze strany prodejce(či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitá věc nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovité věci, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potencionální kupce atd.

Dalším významným faktorem je **doba platnosti odhadu** – ta je za normálních okolností obvykle 6 měsíců. U velkých objektů nebo objektů s omezeným (ve smyslu okruhu zájemců) trhem je

zpravidla nutná delší doba nabízení na trhu. Z uvedených důvodů se mezinárodní metodiky vyhýbají přesnému označení a hovoří pouze o „obvyklé lhůtě, zohledňující povahu majetku“. Cena, za kterou je nemovitá věc možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do tří měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Marke Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísni. Vzhledem k tomu, že FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávaná jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“). FMV bez některých součástí nemovité věci krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

METODY OCENĚNÍ

Přehled obvykle užívaných oceňovacích metod pro ocenění nemovitých věcí :

1. **Oceňování cenou zjištěnou dle předpisu**, tato metoda bude v posudku použita
2. **Metoda nákladového ocenění** (věcná hodnota) tato metoda nebude v posudku použita
3. **Metoda stanovení výnosové hodnoty**, tato metoda nebude v posudku použita
4. **Metoda porovnávání obchodovatelných cen**, tato metoda bude v posudku použita

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

V prvním kroku jsem nejdříve vyhledal v databázi ČUZK cenové údaje o proběhlých řízeních v obci a katastrálním území Kolín skutečně realizovaných prodejů stejného nebo obdobného majetku. Na základě takto získaných údajů jsem u Katastrálního úřadu objednal „Údaje o dosažených cenách podle řízení“ a částečné výpisy z kupních smluv. Pro získání co nejvíce cenových údajů jsem v druhém kroku vyhledal všechny aktuální nabídky prodeje stejného nebo obdobného majetku realitními kanceláři. Získané údaje jsem následně analyzoval.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Na základě získaných údajů jak skutečně realizovaných prodejů tak aktuálních nabídek prodeje realitními kanceláři jsem provedl analýzu těchto údajů a na základě stanovených kritérií jsem vybral ty, které svým charakterem bylo možné porovnat s námi oceňovanou nemovitostí. Na základě provedených analýz, srovnání a provedených propočtů jsem dospěl k výsledné obvyklé ceně oceňované nemovitosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Štítarská 596
280 02 Kolín II
LV: 3779
Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec: Kolín
Katastrální území: Kolín
Počet obyvatel: 32 046
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 535,00 Kč/m²

Vlastnické a evidenční údaje

MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, 140 00 Praha 4, LV: 3779, podíl: 1 / 3
Ludmila Pokorná, Štítarská 596, 280 02 Kolín, LV: 3779, podíl: 1 / 3
Miroslava Poláková, Štítarská 596, 280 02 Kolín, LV: 3779, podíl: 1 / 3

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitosti se dochovala původní projektová dokumentace z října 1940. Porovnávání se skutečným provedením jsem dospěl k závěru, že stavba je provedena v souladu s projektovou dokumentací. Právní stav by dokumentován Výpisem z katastru nemovitostí, informacemi o pozemcích a kopii katastrální mapy.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 596 se součástími a příslušenstvím. Rodinný dům tvoří levou stranu dvoj domu stejného provedení. Oceňovaný RD se sestává z jednoho podzemního podlaží, dvou nadzemních podlaží a podkroví s půdním prostorem. Nemovitost je situována v okrese a obci Kolín, katastrálním území Kolín II. Nemovitost je přístupná z místní asfaltové komunikace. V místě je možnost napojení na veškeré veřejné rozvody inženýrských sítí, vodu, el.energie, kanalizaci, zemní plyn a telekomunikační síť. Nemovitost je situována cca 1 km jihozápadně od centrální části obce. V obci je komplexní infrastruktura. Podrobný popis bude uveden v následující části posudku.

3.4. Obsah

1. Rodinný dům č.p. 596
2. Pozemky.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,166$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, 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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,100$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,283$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,089$$

1. Rodinný dům č.p. 596

Předmětem ocenění je rodinný dům, levá strana dvoj domu na ul. Štitarská č.p. 596 v Kolíně. Jde o celo podsklepený RD se dvěma nadzemními podlažími, podkrovním bytem a půdou pod valbovou střechou s dřevěným vázaným krovem, krytým pálenou taškou na latě. Výměry jednotlivých prostor a místnosti je uveden v příloze, části týkající se výpočtu užité plochy.

Dispozice

I. PP se sestává ze vstupního schodiště a schodiště s výstupem do zahrady, chodbami dvěma sklepními místnosti a sklípkem pod schodišťovým prostorem. Dále je zde situována garáž, prádelna a kuchyň s předsíní.

I. NP . Do bytové jednotky 1 + 3 se vchází z uliční části po teracovém schodišti, po kterém se vejde do předsíně se vstupy na splachovací WC, přímo do koupelny s vanou a tří obytných místnosti. Dále se vchází do kuchyně z které jsou samostatné vstupy do komory a spíže.

II. NP. Bytová jednotka 1 + 3 je stejná jako bytová jednotka v I. NP a to jak dispozičně tak provedením. Tato bytová jednotka není užívána.

Podkroví. Při vstupu do podkroví se do předsíně z které jsou samostatné vstupy na WC a do jedné obytné místnosti. Dále je z ní vstup do půdních prostor.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. PP	10,55*13,60 =	143,48	2,85 m
I. NP	10,50*13,50 =	141,75	3,50 m
II. NP	10,50*13,50 =	141,75	3,60 m
Podkroví, zastřešení	10,50*13,50 =	141,75	3,15 m
		568,73 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	I. PP	143,48*2,85 =	408,92
NP	I. NP	141,75*3,50 =	496,13
NP	II. NP	141,75*3,60 =	510,30
NP	Podkroví, zastřešení	13,50*10,50*6,25/2-97,031 =	345,94
Obestavěný prostor - celkem:			1 761,29 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 (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, valbová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břizolitová	S	100
9. Vnější obklady	sokl kamenný	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	teraco	N	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	60
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem	N	40
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, textilní, vlysky, PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	teraco, ker. dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	50
16. Vytápění	chybí	C	50
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	50
19. Rozvod vody	pouze studená	P	50
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	50
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	50
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	50

21. Instalace plynu	chybí	C	50
22. Kanalizace	do veřejné kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana	S	100
25. Záchod	splachovací	S	50
25. Záchod	nefunkční	C	50
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	N	3,90	100	1,54	6,01
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	60	1,00	3,18
13. Okna	N	5,30	40	1,54	3,26
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	50	1,00	2,10
16. Vytápění	C	4,20	50	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	C	0,50	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,80	50	1,00	1,40
19. Rozvod vody	P	2,80	50	0,46	0,64
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	50	1,00	0,80
20. Zdroj teplé vody	C	1,60	50	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	50	1,00	0,25
21. Instalace plynu	C	0,50	50	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	50	1,00	0,20
25. Záchod	C	0,40	50	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,64
Koeficient vybavení K_4 :					0,9564

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0400
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9564
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	<u>5 621,63</u>
Plná cena: 1 761,29 m ³ * 5 621,63 Kč/m ³	=	9 901 320,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 142 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 82 / 142 = 57,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 57,7 % / 100)	*	0,423
Nákladová cena stavby CS_N	=	<u>4 188 258,66 Kč</u>
Koeficient pp	*	1,089
Cena stavby CS	=	<u>4 561 013,68 Kč</u>
Rodinný dům č.p. 596 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	<u>4 561 013,68 Kč</u>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Rodinný dům č.p. 596 - zjištěná cena	=	<u>1 520 337,89 Kč</u>

2. Pozemky.

Předmětem ocenění jsou pozemky ve vlastnickém a funkčním celku se stavbou rod. domu č.p. 596.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,990**

Index polohy pozemku I_P = **1,100**

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,100 = 1,089$$

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	2 535,-	1,089		2 760,62	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3235	258	2 760,62	712 239,96
§ 4 odst. 1	zahrada	2567/105	335	2 760,62	924 807,70
Stavební pozemky - celkem				593	1 637 047,66
Pozemky. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	1 637 047,66 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 3
Pozemky. - zjištěná cena celkem				=	545 682,55 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 596	1 520 338,- Kč
2. Pozemky.	545 683,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 066 021,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 066 020,- Kč

slovy: Dvamilionyšedesátšestisíc dvacet Kč

4.3. Cena obvyklá

Použití metody ocenění - zdůvodnění

Cenu obvyklou definuje ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují veškeré okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivy zvláštní obliby.

K oceňování je nutno přistupovat komplexně s respektováním principu nezávislosti a nestrannosti se zohledněním všech známých relevantních skutečností, především cenotvorného charakteru.

Při oceňování majetku je nutné důsledně dodržovat princip kontrolovatelnosti, tj. následného srovnání s obdobným majetkem obchodovaným na trhu, případně zpětné ověření opodstatněnosti uplatněných cenových faktorů nebo jejich eventuální neakceptování. Dodržování tohoto principu musí být v souladu s právními předpisy.

Oceňování musí splňovat princip vnitřní konzistence, která vychází z volby takových informačních zdrojů a metodických postupů, které jsou v souladu s obecnými předpoklady a principy oceňování, na nichž je zvolená a použitá metoda založena. V případě, že nelze obvyklou cenu zjistit na základě skutečně dosažených sjednaných cen na trhu (tato metoda se používá prioritně), postupuje se v dalším kroku tzv. **porovnávací metodou**, pomocí zvolených kritérií z nabídek realitních kanceláří a z cen minimálně 5 obdobných prodávaných nebo nabízených nemovitostí za období max. 12 měsíců před dobou ocenění, popřípadě kombinací obou metod.

Za účelem zjištění skutečně realizovaných prodejů jsem provedl analýzu trhu v okrese Kolín, obci Kolín, katastrálním území Kolín. Vyhledal jsem v úvahu připadající uskutečněné prodeje stejného nebo obdobného majetku z databáze ČUZK Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Krnov o proběhlých řízeních o vkladu do katastru nemovitostí v obci a k.ú. Kolín v roce 2022 a 2023 k datu zpracování znaleckého posudku. Tímto průzkumem jsem našel vzorek stejných nebo obdobných nemovitostí s dostatečnou vypovídací schopností. V druhém kroku, za účelem zjištění co největšího množství cenových údajů jsem přistoupil k analýze z aktuálních nabídek prodeje stejných, nebo obdobných nemovitostí nabízených realitními kancelářemi.

REALIZOVANÉ PRODEJE :

1. Řízení V – 321/2022-204. Smlouva kupní ze dne 07.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2022 12:17:09. Zápis proveden dne 03.02.2022. Nemovitosti : st.p.č. 7699, LV 16270 k.ú. Kolín. Součástí je stavba Kolín V , č.p. 1485, rodinný dům.
Cena za nemovitost : 5 500 000,- Kč
2. Řízení V – 417/2022-204. Smlouva kupní č. 3-062021 ze dne 12.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2022 11:34:33. Zápis proveden dne 04.02.2022. Nemovitosti : st.p.č 3381, LV 681, k.ú. Kolín. Součástí je stavba Kolín VI , č.p. 69, rodinný dům.
Cena za nemovitost : 4 000 000,- Kč
3. Řízení V- 1372/2022-204. Smlouva kupní ze dne 03.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2022 12:05:49. Zápis proveden dne 04.03.2022. Nemovitosti : st.p.č. 7906 LV 16160. Součástí je stavba Kolín V, č.p.1551, rodinný dům. p.č. 725/55, LV 16160 k.ú. Kolín.
Cena za nemovitost : 8 000 000,- Kč
4. Řízení V – 3425/2022-204. Smlouva kupní ze dne 14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2022 14:48:25. Zápis proveden dne 03.05.2022. Nemovitost : st.p.č. 4855, LV 18632 k.ú. Kolín. Součástí je stavba Kolín III, č.p. 369, rodinný dům. p.č.2564/8, LV 18632 k.ú. Kolín, p.č. 2564/9, LV 18632 k.ú. Kolín
Cena za nemovitost : 5 250 000,- Kč
5. Řízení V – 9951/2022-204. Smlouva kupní ze dne 27.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2022 13:37:40. Zápis proveden dne 21.12.2022. Nemovitosti : st.p.č. 2482, LV 3517, k.ú. Kolín. Součástí je stavba Kolín IV, č.p. 400, rodinný dům.
Cena za nemovitost 8 500 000,- Kč
6. Řízení V – 3956/2023-204. Smlouva kupní ze dne 20.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2023 10:52:32. Zápis proveden 26.04.2023. Nemovitosti : st.p.č. 1942, LV 14623 k.ú. Kolín. Součástí je stavba Kolín II č.p. 244, rodinný dům, p.č. 2688/9, LV 14623 k.ú. Kolín.
Cena za nemovitost : 7 250 000,- Kč

Základní kritéria při oceňování staveb :

- účel užití
- poloha v obci vzhledem k účelu užití, příjezd a přístup ke stavbě, okolní zástavba, záplavové území, věcná břemena, negativní účinky okolí)
- stavebně technický stav, (opotřebení)
- materiálová charakteristika
- vybavenost, (inženýrské sítě)
- velikost
- komerční využití
- vliv pozemku

Míra shody :

Podle míry shody při hodnocení základních kritérií porovnávaných nemovitostí jsou přiřazeny váhy k jednotlivým nabídkám, s tímto rozložením vah :

0-10 bodů = váha 1, 11-17 bodů = váha 2, 18-21 bodů = váha 3

MÍRA SHODY

KRITERIA	NABÍDKA 1		NABÍDKA 2		NABÍDKA 3		NABÍDKA 4		NABÍDKA 5		NABÍDKA 6	
	MS	PO	MS	PO	MS	PO	MS	PO	MS	PO	MS	PO
ÚČEL UŽITÍ	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S
POLOHA V REGIONU	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S
ÚROVEŇ ZASTAVĚNOSTI	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S
PRÁVNÍ STAV	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S
VYBAVENOST	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S
VELIKOST	2	104	1	81	2	160	1	63	3	132	3	150
KOMERČNÍ VYUŽITÍ	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S
CELKOVÁ MÍRA SHODY	20		19		20		19		21		21	
NÁVRH VAH	3		3		3		3		3		3	

MS – míra shody, PO – popis, S – shodná 3, CS částečně shodná 1,2, N neshodná

PŘEHLED POROVNÁVANÝCH OBJEKTŮ

NÁZEV	REALIZOVANÁ CENA V KČ	ZAPOČITATELNÁ PLOCHA	JEDNOTKOVÁ CENA V KČ	KO	VÁHA	OBJEKTIVIZOVANÁ CENA KČ za m ²
NP 1	5 500 000,- Kč	104 m ²	52 884,61 Kč	1,00	3	52 884,61 Kč
NP 2	4 000 000,- Kč	81 m ²	49 382,71 Kč	1,00	3	49 382,71 Kč
NP 3	8 000 000,- Kč	160 m ²	50 000,00 Kč	1,00	3	50 000,00 Kč
NP 4	5 250 000,- Kč	63 m ²	83 333,33 Kč	1,00	3	83 333,33 Kč
NP 5	8 500 000,- Kč	132 m ²	64 393,93 Kč	1,00	3	64 393,93 Kč
NP 6	7 250 000,- Kč	150 m ²	48 333,33 Kč	1,00	3	48 333,33 Kč
Průměrná jednotková cena	1 044 983,73 / 18					58 054,65
Minimální jednotková cena						48 333,33 Kč
Maximální jednotková cena						83 333,33 Kč
Relace cen						1,72

KO – objektivizační faktor, RP – realizovaný prodej

OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU ČP. 596 Úprava vypočtené základní ceny o vliv cenových faktorů

CENOVÝ FAKTOR		ZDŮVODNĚNÍ	ÚPRAVA
1.	Poloha stavby v regionu		ZC se nemění
2.	Příslušenství stavby		ZC se nemění
3.	Pozemky tvořící funkční celek se stavbou	Průměrná výměra pozemků porovnávaných nemovitostí činí 304 m ² , pozemky ve funkčním celku se stavbou námi oceňované nemovitosti činí 593 m ²	+3%
4.	Technická vybavenost		ZC se nemění
5.	Právní vztahy		ZC se nemění
6.	Širší vztahy, životní prostředí.		ZC se nemění
Cenový faktor upravující základní cenu celkem			
Obvyklá cena 142 m² * 58 054,65 Kč * 1,03			8 491 073,10Kč

Předmětem ocenění je podíl ve výši 1/3 oceňované nemovitosti

$$8\,491\,073,10 / 3 = 2\,830\,357,70 \text{ Kč}$$

VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ CENA PO ZAOKROUHLĚNÍ ČINÍ

2 830 000,- Kč

Slovy : dvamilionyošmsetřicet tisíc Kč

omentář ke stanovení výsledné ceny

okolem zpracovatele/znalce bylo ocenit cenou obvyklou podíl ve výši 1/3 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 3779 v okrese Kolín, obci Kolín, katastrálním území Kolín a to st.p.č. 3235, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 258 m², součástí je stavba: Kolín II, č.p. 596, rodinný dům s pozemkem ve vlastnickém a funkčním celku, par.č. 2567/105, zahrada o výměře 335 m². Výsledná cena byla stanovena na základě výše uvedených analýz, porovnání a propočtů.

okumenty, na které se v posudku odvolávám a nejsou v příloze tohoto posudku jsou uloženy v archivu znalce a na vyžádání oprávněnou osobou budou vydány.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě analýz dat a jejich vyhodnocení byly vytvořeny popisy posuzovaných staveb, provedeny propočty zastavěných ploch, popis podlažnosti, pozemků ve funkčním celku se stavbou, provedeno porovnání s námi oceňovanou nemovitostí. Veškeré údaje byly čerpány z veřejných zdrojů.

5.2. Kontrola postupu

Při zpracování znaleckého posudku byla vždy prováděná zpětná kontrola jak údajů z veřejných zdrojů tak i jednotlivých výměr a následně provedených propočtů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je obvyklá cena podílu ve výši 1/3 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 3779 pro okres Kolín, obec Kolín, katastrální území Kolín II, st.p.č. 3235, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 596 se zahradou na p.č. 2567/105.

Na základě analýz, porovnání, propočtů jsem dospěl k obvyklé ceně podílu ve výši 1/3 oceňované nemovitosti ve výši 2 830 000,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 830 357,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 830 000,- Kč

slovy: Dvamilionyosmsetřicettisíc Kč

2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Pracovatel/znalec při zpracování znaleckého posudku vycházel z analýz skutečně realizovaných prodejů rodinných domů. Pro porovnání dosažených cen a zjištění maximálního množství neotvorných údajů jsem analyzoval i aktuální nabídky stejného nebo obdobného majetku realitními kanceláři. Informace, které jsem při zpracování tohoto posudku získal byly pouze informace z veřejných zdrojů které považuji za správné a pravdivé.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
	1
	1
	1
	1
Kopie katastrální mapy	1
Užitná plocha RD	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.12.1976 pod č.j.Spr.4511/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady (nemovitosti)

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 15/2023.

V Krmově 30.9.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dalibor Vojkovský
Seifertova 16
794 01 Krmov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 15/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
	1
	1
	1
	1
Kopie katastrální mapy	1
Užitná plocha RD	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1