

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 923-45/17

**o ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. 183, s pozemky č. parcel St. 183, 888/22, 888/23 a 888/24 v katastrálním území Kovanice a s pozemky č. parcel 32/3 a 32/5 v katastrálním území Chvalovice, obci Kovanice, okres Nymburk, se všemi součástmi a s příslušenstvím.**

---

**Objednavatel znaleckého posudku:**

JUDr. Hana Závěská  
Blahoslavova 186/II  
293 01 Mladá Boleslav

**Účel znaleckého posudku:**

zjištění ceny nemovitosti pro potřebu jejího převodu

**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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 15.9.2017 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Hana Kleplová  
Dlouhá 715/38  
110 00 Praha 1

Počet stran: 20 včetně titulního listu a 18 listů příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.  
V Praze 17.9.2017

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. 183, s pozemky č. parcel St. 183, 888/22, 888/23 a 888/24 v katastrálním území Kovanice a s pozemky č. parcel 32/3 a 32/5 v katastrálním území Chvalovice, obci Kovanice, okres Nymburk, se všemi součástmi a s příslušenstvím.

Účelem posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřebu jejího převodu. Při stanovení ceny nemovitosti se má za to, že tato nemovitost je prostá jakýchkoli omezení vlastnického práva.

Žádné speciální požadavky objednatel nemá.

## 2. Základní informace

### *1.kú Kovanice*

Adresa předmětu ocenění: 288 02  
Kraj: Středočeský  
Okres: Nymburk  
Obec: Kovanice  
Katastrální území: Kovanice  
Počet obyvatel: 846

Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 1\,909,00 \text{ Kč/m}^2$

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
--------------------------	-----------	----------------------

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,909,00 \text{ Kč/m}^2$

### *2.kú Chvalovice*

Adresa předmětu ocenění: 288 02  
Kraj: Středočeský  
Okres: Nymburk  
Obec: Kovanice  
Katastrální území: Chvalovice u Nymburka  
Počet obyvatel: 846

Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 1\,909,00 \text{ Kč/m}^2$

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
--------------------------	-----------	----------------------

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,909,00 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.9.2017 bez přítomnosti dalších osob.

#### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:

- objednávka znaleckého posudku ze dne 17.7.2017
- LV č. 565 pro kú Kovanice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 13.6.2017
- LV č. 560 pro kú Chvalovice u Nymburka, vyhotovený dálkovým přístupem dne 13.6.2017
- znalecký posudek č. 471-90/2008, který vyhotovila dne 2.11.2008 Yvetta Šlégrová, Jiřího Wolkera 1890, 288 02 Nymburk
- znalecký posudek č. 678-55/11, který jsem vyhotovila dne 9.12.2011
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku

b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem při místním šetření na místě samém dne 15.9.2017
- 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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb
- metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV, včetně dodatků oprav a změn
- publikace Doc. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Pavla Krejčíře a Ing. Aleny Hallerové, CSc., Úřední oceňování majetku 2017, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v lednu 2017
- program pro oceňování nemovitostí NEMExpres verze 3.7.9.1
- lexikon měst a obcí ČR 2017
- vyhláška č. 190/1996 Sb. Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního
- nemovitosti k porovnání, zdroj archiv znalce, praxe odhadce pro KB, a.s.

Žádné jiné než výše uváděné podklady nebyly znalci k dispozici.

#### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické a evidenční údaje jsou dokladovány výše uváděnými podklady. Znalec nepřebírá zodpovědnost za právní validitu těchto dokladů.

#### **6. Dokumentace a skutečnost**

V geodetických podkladech nebyly shledány zjevné nesrovnalosti.

Byl předložen znalecký posudek č. 471-90/2008, který vyhotovila dne 2.11.2008 Yvetta Šlégrová, Jiřího Wolkera 1890, 288 02 Nymburk. Vzhledem k tomu, že nemovitost nebyla zpřístupněna, veškeré informace o nemovitosti, výměry staveb, a t.p., byly pro účely tohoto ocenění převzaty z tohoto posudku.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Prohlídka jednotky nebyla znalci, i přes písemnou výzvu umožněna, veškeré informace o nemovitosti, výměry staveb, a t.p., byly pro účely tohoto ocenění převzaty z předchozích znaleckých posudků a dle informací z katastru nemovitostí.

Oceňovaná nemovitost se nachází v katastrálním území Kovanice a částečně v katastrálním území Chvalovice, vše obec Kovanice, Středočeský kraj.

Obec Kovanice má dle posledních údajů 846 obyvatel. Nejbližší správní centrum je v místě. Obec Kovanice leží při komunikaci, která spojuje obec s městem Nymburk (mezi Nymburkem a Poděbrady). Nemovitost se nalézá v obytné části obce a je přímo přístupná po místní nezpevněné komunikaci.

Pozemky číslo parcel St. 231, 888/22, 888/23, 888/24 (kú Kovanice) i 32/3 a 32/5 (kú Chvalovice) tvoří jednotný funkční celek.

Nemovitost je možno napojit na veškeré inženýrské sítě, včetně přípojky vodovodu, kanalizace, plynovodu, el. a telefonu.

V zájmovém území není zpracovaná cenová mapa pozemků.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ:**

#### **kú Kovanice**

1. Studna I
2. Studna II
3. ČOV
4. Rodinný dům č.p. 183
5. Pozemky č. parcel St. 231, 888/22, 888/23 a 888/24
6. Trvalé porosty

#### **kú Chvalovice**

1. Pozemky č. parcel 32/3 32/5

### **OBVYKLÁ CENA:**

**Odhad tržní hodnoty staveb a pozemků**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ:**

#### **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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **kú Kovanice**

LV č. 565

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 spoluvl. 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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:	I	0,03

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,727}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,010}$$

## 1. Studna I

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,50 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### 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: 1,50 m \* 3 810,- Kč/m + 5 715,- Kč

**Základní cena celkem** = **15 465,- Kč**

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3490

**Upravená cena studny** = **29 061,83 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 100 = 16,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 16,0 \% / 100)$

*	0,840
=	<b>24 411,94Kč</b>

### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč		
Základní cena čerpadel celkem	=	10 780,- Kč		
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20):	*	0,8000		
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41):	*	2,3490		
	=	20 257,78 Kč		
opotřebení čerpadel 16,0 %	*	0,840		
	=	17 016,54 Kč		

<b>Upravená cena čerpadel</b>	+	<b>17 016,54 Kč</b>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>41 428,48 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,010
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>41 842,76 Kč</b>

**Studna I - zjištěná cena** = **41 842,76 Kč**

### 2. Studna II

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19  
 Typ studny: kopaná  
 Hloubka studny: 6,50 m  
 Elektrické čerpadlo: 1 ks  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### 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: 1,50 m * 3 810,- Kč/m	+	5 715,- Kč		
<b>Základní cena celkem</b>	=	<b>15 465,- Kč</b>		
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000		
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490		
<b>Upravená cena studny</b>	=	<b>29 061,83 Kč</b>		

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 100 = 16,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 16,0 \% / 100)$

*	0,840
=	<b>24 411,94Kč</b>

### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41):	*	2,3490
	=	20 257,78 Kč
opotřebení čerpadel 16,0 %	*	0,840
	=	17 016,54 Kč

<b>Upravená cena čerpadel</b>	+	<b>17 016,54 Kč</b>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>41 428,48 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,010
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>41 842,76 Kč</b>
<b>Studna II - zjištěná cena</b>	=	<b>41 842,76 Kč</b>

### 3. ČOV

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.5.1. Čistírny pro 3 - 5 ekv. obyvatel - stavební část  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	23 500,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>43 935,60</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 43 935,60 Kč/ks	=	<b>43 935,60 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 50 = 32,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 32,0 \% / 100)$

	*	0,680
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>29 876,21 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,010
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>30 174,97 Kč</b>
<b>ČOV - zjištěná cena</b>	=	<b>30 174,97 Kč</b>

#### **4. Rodinný dům č.p. 183**

Objekt je samostatně stojící na pozemku č. parcely St. 231.

Jedná se o stavbu rodinného domu, který lze rozdělit na dvě bytové jednotky.

Objekt je založen na základové desce s funkční izolací proti zemní vlhkosti. Stropní konstrukce jsou keramické, střecha je valbová, vázaný krov, krytina Bramac. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější omítky jsou bez obkladu soklu. Vnitřní obklady na sociálních zařízeních jsou kvalitní keramické, zařizovací předměty jsou nadstandardní, atypická kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči, schodiště do 2.NP dřevěné, dveře jednokřídlové plné a částečně prosklené do obložkových zárubní, dřevěná Eurookna. Podlaha keramická dlažba a parkety. Vytápění je ústřední se dvěma kotly na plyn, nebo je zajištěno krbovou vložkou, TUV je zajištěno dvěma plynovými kotli, nebo jako výměník s ohřevem vody pomocí krbové vložky. Rozvod elektroinstalace 220/380 V, na 2 sociálních zařízeních umyvadla a vany, sprchové kouty a samostatné WC. Objekt je v dobrém stavebně technickém stavu.

Dispozice objektu:

1. NP - zádveří, šatna, WC, koupelna, spíž, kuchyň, hala, 4x obytná místnost, jídelna, terasa, garáž (2 stání), terasa
2. NP - prostor schodiště, hala, WC, koupelna, šatna, 3x místnost, kuchyňský kout, balkon, lodžie

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	16 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 299,- Kč/m <sup>3</sup>

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

vrchní stavba:	$(17,45*10,10)+(2,80*6,60)$	=	194,73 m <sup>2</sup>
podkroví:		=	50,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
vrchní stavba:	194,73 m <sup>2</sup>	3,76 m
podkroví:	50,00 m <sup>2</sup>	1,50 m

#### **Obestavěný prostor**

vrchní stavba:	$((17,45*10,10)+(2,80*6,60))*(3,76)$	=	732,17 m <sup>3</sup>
podkroví včetně zastřešení:		=	338,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>1 070,67 m<sup>3</sup></b>

#### **Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	194,73 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	244,73 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,26

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: mírně zvyšující cenu	IV	0,03
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 16 let:

$$s = 1 - 0,005 * 16 = \mathbf{0,920}$$

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,920 = \mathbf{1,086}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_p} = \mathbf{1,010}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,299,- \text{ Kč/m}^3 * 1,086 = 2\,496,71 \text{ Kč/m}^3$

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_p = 1\,070,67 \text{ m}^3 * 2\,496,71 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,010 = 2\,699\,884,02 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 699 884,02 Kč**

### 5. Pozemky č. parcel St. 231, 888/22, 888/23 a 888/24

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_p} = \mathbf{1,010}$

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = I_T * I_O * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,010 = \mathbf{1,010}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 909,-	1,010		1 928,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 231	194,00	1 928,09	374 049,46
§ 4 odst. 1	orná půda	888/22	834,00	1 928,09	1 608 027,06
§ 4 odst. 1	orná půda	888/23	1 032,00	1 928,09	1 989 788,88
§ 4 odst. 1	orná půda	888/24	150,00	1 928,09	289 213,50
Stavební pozemky - celkem			2 210,00		<b>4 261 078,90</b>

**Pozemky č. parcel St. 231, 888/22, 888/23 a 888/24 - zjištěná cena = 4 261 078,90 Kč**

### 6. Trvalé porosty

**Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	4 261 078,90
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	2 210,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	96 404,50

Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	8 194,38

**Trvalé porosty - zjištěná cena** = **8 194,38 Kč**

## kú Chvalovice

LV č. 560

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 spoluvl. 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,727}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,010}$$

### **1. Pozemky č. parcel 32/3 32/5**

#### **Ocenění**

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{1,010}$$

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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	I	0,00

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,000 * 1,000 * 1,010 = \mathbf{1,010}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 909,-	1,010		1 928,09

  

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	32/3	23,00	1 928,09	44 346,07
§ 4 odst. 1	zahrada	32/5	21,00	1 928,09	40 489,89
Stavební pozemky - celkem			44,00		<b>84 835,96</b>

  

<b>Pozemky č. parcel 32/3 32/5 - zjištěná cena</b>	=	<b>84 835,96 Kč</b>
--	---	---------------------

## C. REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍCH CEN:

### **kú Kovanice**

1. Studna I	41 842,80 Kč
2. Studna II	41 842,80 Kč
3. ČOV	30 175,- Kč
4. Rodinný dům č.p. 183	2 699 884,- Kč
5. Pozemky č. parcel St. 231, 888/22, 888/23 a 888/24	4 261 078,90 Kč
6. Trvalé porosty	8 194,40 Kč

### **kú Kovanice - celkem:**

**7 083 017,90 Kč**

### **kú Chvalovice**

1. Pozemky č. parcel 32/3 32/5	84 836,- Kč
--------------------------------	-------------

### **kú Chvalovice - celkem:**

**84 836,- Kč**

### **Výsledná cena - celkem:**

**7 167 853,90 Kč**

### **Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**7 167 850,- Kč**

slovy: Sedmmilionůjednostošedesátsedmtisícsmsetpadesát Kč

## OBVYKLÁ CENA

**Obvyklou cenou** se podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb. 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.

Význam slova „obvyklý“ je podle Slovníku spisovné češtiny „běžný, pravidelně se opakující, odpovídající zvyku“. Chodíme-li nakupovat potraviny, víme, jaká je jejich obvyklá cena, neboť jejich cena nebude sice ve všech obchodech stejná, ale bude se pohybovat obvykle v nějakém relativně malém cenovém rozpětí. Pokud se stane, že čerstvý rohlík stojí jeden den v jednom obchodě neuvěřitelných 0,50 Kč, není to ovšem jeho obvyklá cena, když víme, že obvykle stojí 1,50 Kč. Chceme-li si koupit automobil nějaké značky, ať nový, nebo ojetý, obejdeme několik prodejen nebo autobazarů, koupíme si inzertní noviny a víme, jaká je obvyklá cena automobilu, který bychom si rádi pořídili. Provedli jsme totiž analýzu trhu. A to je odpověď na otázku, **jak se zjišťuje obvyklá cena**. Právě a **jedině** takovou **analýzou trhu a nijak jinak**. Obvyklá cena existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme odhadnout s poměrně velkou přesností, nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Obvyklou cenu nemovitosti však nelze stanovit, ale jen odhadnout, a to **jen tam, kde se právě obchoduje s prakticky zcela shodnými, nebo velmi podobnými nemovitostmi**. Co má ale znalec udělat, když je po něm žádáno stanovení obvyklé ceny nějaké nemovitosti, která je široko daleko jediná svého druhu? V takovém případě obvyklá cena neexistuje, neboť v daném místě a čase se s obdobnými nemovitostmi **běžně neobchoduje**. Znalec by tedy měl napsat, že v tomto případě obvyklá cena neexistuje. Může se pouze pokusit o odhad tržní hodnoty. Může dodat, že jím odhadnutou tržní hodnotu lze podle jeho názoru považovat za hodnotu, která je v souladu s dobrými mravy.

Pro ujasnění terminologie je nezbytné vysvětlit základní pojmy, především rozdíl mezi pojmy **cena**

a **hodnota**. Jejich definice je převzata z mezinárodních standardů pro oceňování.

**Cena** je pojem používaný pro částku, která je požadovaná, nabízena nebo zaplacená za zboží, nebo službu. **Je historickým faktem**, ať už je zveřejněna, nebo uchovávána v soukromí. Cena je konkrétní vyjádření určité pevně dané částky, tedy je **přesným číslem**. **Podle zákona č. 526/1991 Sb.** je cenou peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží, nebo vytvořená pro oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům.

**Hodnota** je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. **Nelze** tudíž hovořit o přesném čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí, o vzájemných srovnatelných relacích, či pravděpodobných limitech v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána.

**Tržní hodnota nemovitostí** je většinou definována jako hodnota, jíž lze s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů (prodej v tísní, nekalá soutěž apod.), tedy bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednájí tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.

**Cena obecná** byla ustáleným pojmem v soudní praxi desítky let. **V současné době se místo ní** většinou používá pojem **cena obvyklá**. Můžeme tedy říci, že pojmy cena obecná a cena obvyklá jsou synonyma. Výše je uvedeno, že **obvyklou cenou** se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla aritmetickým průměrem realizovaných prodejů, nebo vybudování staveb, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za nemovitost srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod., jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, **nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou**. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé (obecné) ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Podle současných mezinárodních standardů pro oceňování se vžil názor, že dřívější pojem "**obecná cena nemovitostí**", která se dnes nahrazuje pojmem „**obvyklá cena**“, odpovídá současnému pojmu "**tržní hodnota nemovitostí**". To jistě platí tam, kde se s obdobným majetkem obchoduje, a proto tam existuje obvyklá cena. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu.

To ovšem neznamená, že majetek v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. Proto, pokud se domníváme, že „obvyklá cena“ a „tržní hodnota“ jsou synonyma, měli bychom si tento názor trochu opravit.

**Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena**, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacená. **Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.**

Z výše uvedeného výkladu tedy vyplývá, že **znalec může pouze na základě analýzy trhu odhadnout buď obvyklou cenu, pokud tam existuje trh, nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo.**

## **1. Odhad tržní hodnoty staveb a pozemků**

Oceňovaná nemovitost je unikátní z hlediska své polohy, velikosti, výměry pozemku, užité plochy staveb a jejich stáří a stavebně technickému stavu, ve srovnatelném území je v současnosti několik nemovitostí k porovnání, které se sice samozřejmě liší v jednotlivých parametrech (výměra pozemku, zastavěná plocha, užitná plocha, poloha, zasíťování), lze však na základě ekonomických úvah stanovit tržní hodnotu této nemovitosti v místě a čase.

### **Porovnávací metoda**

V archivu znalce je dostatek porovnatelných nemovitostí k určení porovnávací ceny rodinného domu, a to především z nabývacích titulů (reálně uzavřených kupních smluv) a i z internetových nabídek obdobných rodinných domů v dané lokalitě.

Nabídka obdobných nemovitostí v dané lokalitě je relativně omezená, jedná se o stabilizované území, nebo naopak o území, kde vznikají novostavby.

V příloze posudku jsou některé nemovitosti k porovnání vesměs z internetových nabídek.

Nabídkové ceny byly „očištěny“ ode všech přírážek (faktor nabídky, „cena k jednání“, provize realitních kanceláří, apod).

Dále byly s oceňovanou nemovitostí porovnány na základě zastavěné, či užité plochy a byla připočtena či odečtena poměrná část pozemku tak, aby objekty byly srovnatelné co do výměr. Dále byl uvažován stavebně technický stav oceňované stavby.

Zastavěná plocha oceňovaného rodinného domu činí 194,72 m<sup>2</sup>.

Užitná plocha rodinného domu je cca 196 m<sup>2</sup>.

Celková výměra pozemků činí 2.254 m<sup>2</sup>.

Obestavěný prostor stavby činí 1.070,67 m<sup>3</sup>.

Je tedy možné pomocí ekonomické analýzy určit průměrnou cenu vztaženou např. na 1 m<sup>2</sup> užité plochy, event. 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, s přihlédnutím k stavebnětechnickému stavu ke dni 15.9.2017 a dalším parametrům, zejména k velikosti pozemku, s přihlédnutím ke skutečnostem, majících na cenu vliv (např. opotřebení, přístup k nemovitosti, užitná plocha, dispoziční uspořádání, apod.).

### **Odhad tržní hodnoty**

Je potřeba si uvědomit, že se jedná pouze o ekonomickou analýzu, na základě všech výše uvedených skutečností odhaduji tržní cenu nemovitosti v daném místě a čase v intervalu 7.000.000 – 7.400.000,- Kč, pokud je třeba stanovit určitou částku, přikláním se, vzhledem k dosavadním a předpokládaným obstrukcím úpadce a vzhledem k tomu, že nemovitost nebylo možné fyzicky prohlédnout, k nižší hodnotě intervalu, tj. 7.000.000,- Kč.

Pokud by bylo možné v budoucnu nemovitost fyzicky prohlédnout, je potřeba objednat přecenění nemovitosti.

**Při posouzení všech známých informací, kde je třeba vzít v úvahu všechny okolnosti mající na cenu vliv stanovuji odhad tržní hodnoty nemovitosti - rodinného domu č.p. 183, s pozemky č. parcel St. 183, 888/22, 888/23 a 888/24 v katastrálním území Kovanice a s pozemky č. parcel 32/3 a 32/5 v katastrálním území Chvalovice, obci Kovanice, okres Nymburk, se všemi součástmi a s příslušenstvím, v intervalu 7.000.000 – 7.400.000,- Kč, pokud je třeba stanovit určitou částku, přikláním se, vzhledem k výš uvedeným skutečnostem, k nižší hodnotě intervalu, tj. 7.000.000,- Kč.**

**Výsledný odhad tržní hodnoty nemovitosti činí celkem 7.000.000,- Kč**

slovy: SedmmilionůKč

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.11.2003, čj. Spr 1436/2003 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 923-45/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 932.

V Praze 17.9.2017

Ing. Hana Kleplová  
Dlouhá 715/38  
110 00 Praha 1

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.8.1.