

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3049/61/2013

Odhad tržní hodnoty

nemovitostí - **dle LV č. 760** - pozemky v katastru nemovitostí evidované jako zastavěná plocha a nádvoří, dále orné půdy ve funkčním celku

- **a LV č. 778** - rodinný dům čp. 542 postavený na pozemku (jiného vlastníka),
katastrální území Lány, obec Lány, okr. Kladno.

Objednatel posudku:

REXIM REALITY s.r.o.,
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny dle zákona č.151/1997 Sb., podle stavu ke dni 25.9.2013
posudek vypracoval:

Zdeněk M y s l í k
Kovářova 141/1a
155 00 Praha 5

Posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 15.10.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí dle LV č. 760 a LV č. 778 katastrální území Lány, obec Lány, okr. Kladno.

Obvyklou cenou pro účely zákona č. 403/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Z uvedených definic obvyklé ceny je zřejmé, že při zjišťování tržní hodnoty nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob, tedy povinného či oprávněného ani žádné jiné okolnosti provázející obvyklou cenu. Je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy měla vycházet ze všech výše uvedených aspektů, které determinují obvyklou cenu.

V daném případě pro nemovitosti katastrální území Lány, obec Lány, okr. Kladno je obvyklá cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty staveb je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snižené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání. Základem hodnoty bude výpočet obestavěného prostoru. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha vč. seznamu směrných orientačních sazeb ke sborníku S-850 a sazebníku orientačních sazeb přímých nákladů a zahraniční metodika publikovaná Konzultinvestem Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 450//2012 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečňovaných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 450/2012 Sb.), věcnou hodnotu dle THU, srovnávací hodnotu tak i porovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na tržní hodnotu.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: - **dle LV č. 760** - pozemky v katastru nemovitostí evidované jako zastavěná plocha a nádvoří, dále orné půdy ve funkčním celku
- **a LV č. 778** - rodinný dům čp. 542 postavený na pozemku (jiného vlastníka),

Adresa předmětu ocenění: Lány 542
270 61 Lány

Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Lány
Katastrální území: Lány
Počet obyvatel: 1 949

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 42,0359 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): $42,04 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.7.2013 a 25.9.2013.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 760, 778 Katastrálního úřadu Kladno

Projektová dokumentace

Spisová dokumentace

Snímek katastrální mapy

Informace poskytnuté při fyzické prohlídce.

Prohlídka a zaměření nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 760 podle stavu ke dni 4.10.2013

SJM Franc Jiří Mgr. 760820/1183
a Francová Markéta Ing. 756126/0036
Na Spravedlnosti 1185,
271 01 Nové Strašecí

Dle LV č. 778 podle stavu ke dni 4.10.2013

Real Invest Franc s.r.o., 27119351
Křivoklátská 968,
271 01 Nové Strašecí

6. Celkový popis nemovitosti:**N á l e z****Technický popis oceňovaných nemovitostí****LV č. 760 - pozemky a) ve funkčním celku,****b) části komunikace – nejsou předmětem ocenění**

Předmětem ocenění jsou jen pozemky v katastru nemovitostí evidované jako:

- a) zastavěná plocha a nádvoří č. st. 778 na kterém je postaven rodinný dům čp. 542, přičemž je tento jiného vlastníka, dále orné půdy č. 199/137 a 199/139, které tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek, katastrální území Lány, obec Lány, okr. Kladno.

zastavěná plocha a nádvoří st. 778	.....	56 m ²
orná půda č. 199/137	.....	93 m ²
orná půda č. 199/139	.....	39 m ²

- b) orné půdy č. 196/33, 199/149 a 199/150 s nedořešeným právním stavem, **nejsou předmětem v tomto posudku.** Původní záměr vytvořit přístupovou cestu mezi zahradami řadových domů ve dvorní části nebyl dokončen a vznikla proluka nikam nevedoucí mezi pozemky jiných vlastníků. Jedná se tedy o pozemky, které netvoří funkční celek se stavbou ani stavebním pozemkem, ale lze je charakterizovat jako pozemky určené k místní účelové komunikaci s omezeným zájmem budoucích vlastníků. V daném případě si lze jen těžko představit zájemce o pozemek na který nemá umožněn přístup. Tyto pozemky mohou být předmětem zájmu jen vlastníků s nimi sousedícími, katastrální území Lány, obec Lány, okr. Kladno.

orná půda č. 196/33	.....	10 m ²
orná půda č. 199/149	.....	32 m ²
orná půda č. 199/150	.....	32 m ²

LV č. 778 - Rd čp. 542

Jedná se o dům obytný, který splňuje podmínku § 3 odst. c, vyhl. Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu a je charakterizován jako dům rodinný. Rodinný dům čp. 542 byl postaven v roce 2005 a od téhož roku v užívání, je postavený na pozemku č. st. 778 přičemž je tento jiného vlastníka. Snížení koeficientu K_p ve smyslu § 44 vyhl. je z důvodu exekuce, nedořešeného právního stavu (stavba na pozemku jiného vlastníka, včetně pozemků neumožňující přístup k RD). V daném stavu, bez věcného břemene přístupu a užívání pozemků č. 199/139, 199/137 a st. 778 je snížení 30% v souladu s § 44 vyhl.

Orné půdy č. 196/21 a 196/22 s nedořešeným právním stavem **nejsou předmětem ocenění v tomto posudku.** Původní záměr vytvořit přístupovou cestu mezi zahradami řadových domů ve dvorní části nebyl dokončen a vznikla proluka nikam nevedoucí mezi pozemky jiných vlastníků. Jedná se tedy o pozemky, které netvoří funkční celek se stavbou ani stavebním pozemkem, ale lze je charakterizovat jako pozemky určené k místní účelové komunikaci s omezeným zájmem budoucích vlastníků. V daném případě si lze jen těžko představit zájemce o pozemek na který nemá umožněn přístup, katastrální území Lány, obec Lány, okr. Kladno.

Rodinný dům čp. 542

Přízemní, nepodsklepený se střechou sedlovou s využitým prostorem v podkroví k účelovému využití. Obvodové konstrukce jsou zděné z POROTHERM bloků s dostatečnou tepelnou izolací, izolace proti zemní vlhkosti jsou funkční, krytina betonová tašková, rozvod studené i teplé vody z centrálního zdroje. Objekt lze celkově hodnotit s prvky standardního vybavení s tím, že chybějící konstrukce jsou uvedeny přímo v ocenění. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 6 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Pozemky – nejsou předmětem ocenění

Jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orné půdy, které netvoří funkční celek se stavbou ani stavebním pozemkem, ale lze je charakterizovat jako pozemky určené k místní účelové komunikaci s omezeným zájmem budoucích vlastníků, katastrální území Lány, obec Lány, okr. Kladno.

orná půda č. 196/21	.....	102 m ²
orná půda č. 196/22	.....	174 m ²

7. Obsah znaleckého posudku**LV č. 760 - pozemky a) ve funkčním celku****a) Ocenění pozemků**

a₁) Pozemky na LV 760 a) ve funkčním celku

LV č. 778 - Rd čp. 542**a) Ocenění staveb****1.1. Hlavní stavby**

a.1₁) Rodinný dům čp. 542

B. Posudek

Administrativní cena (vyhláška 450/2012 Sb.)

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV č. 760 - pozemky a) ve funkčním celku,

a) Ocenění pozemků

a₁) Pozemky a) ve funkčním celku

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	+ 100 %
1.4.2. polohy v turisticky významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků	+ 400 %
Úprava cen:	+ 500 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.11. Možnost napojení na plynovod:	+10 %

Úprava cen: +10 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: $500\% + 10\% * (100\% + 500\%)$ + **560,00 %**

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Sjednávané ceny pozemků v dané lokalitě převyšují zjištěnou administrativní cenu, proto jsou použity přírážky dle tabulky č. 1.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) **1,9270**

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): **2,3180**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	42,04	1,00	2,3180	1,9270	560,00	1 239,37
§ 32 odstavec 2 - jiné pozemky - ve funkčním celku						
§ 32 odstavec 2	42,04	0,40	2,3180	1,9270	560,00	495,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 778	56,00	1 239,37	69 404,72
§ 32 odstavec 2	orná půda	199/137	93,00	495,75	46 104,75
§ 32 odstavec 2	orná půda	199/139	39,00	495,75	19 334,25
Stavební pozemky – celkem					134 843,72

Pozemky a) ve funkčním celku - zjištěná cena = 134 843,72 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 134 840,- Kč

Z toho

insolvenční správce - JUDr. Daniel Kaplan LL.M.

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Výsledná cena: 67 420,00 Kč

insolvenční správce - Ing. Richard Jasinský

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Výsledná cena: 67 420,00 Kč

Metoda tříd polohy

a) Pozemky a) Pozemky a) ve funkčním celku

Pozemky oceněné metodou tříd polohy.

Název: zastavěná plocha a nádvoří	parcelní číslo: st. 778	výměra: 56 m ²
Název: orná půda	parcelní číslo: 199/137	výměra: 93 m ²
Název: orná půda	parcelní číslo: 199/139	výměra: 39 m ²

Výměra pozemků celkem = 188 m²

Výpočet věcné ceny pozemků metodou tříd polohy:

Reprodukční cena stavby: 1 500 000,- Kč

Zastavěná plocha hlavním objektem: 56 m²

Tabulka tříd polohy:

Název znaku	Třída polohy
Všeobecná situace:	Třída 3
Intenzita využití pozemku:	Třída 3
Dopravní relace k velkoměstu:	Třída 3
Obytný sektor:	Třída 3
Řemesla, průmysl, administrativa, obchod:	Třída 3

Průměrná třída polohy: 3,00
Povyšující faktory: 0,00
Redukující faktory: 0,00
Výsledná třída polohy: 3,00
Podíl ceny stavebního pozemku: 9,00 %

Výpočet ceny:

Základní cena pozemku: $(1\,500\,000,- \text{ Kč} * 9,00\%) / (100,0 - 9,00\%) = 148\,351,65 \text{ Kč}$

Jednotková cena stavebního pozemku: $148\,351,65 \text{ Kč} / (3 * 56 \text{ m}^2) = 883,05 \text{ Kč/m}^2$

Cena stavební části pozemku: $883,05 \text{ Kč/m}^2 * 168 \text{ m}^2 = 148\,351,65 \text{ Kč}$

Jednotková cena ostatních pozemků: $883,05 \text{ Kč/m}^2 * 0,15 = 132,46 \text{ Kč/m}^2$

Cena ostatních pozemků: $132,46 \text{ Kč/m}^2 * 20,00 \text{ m}^2 = 2\,649,20 \text{ Kč}$

Průměrná jednotková cena pozemku: $803,20 \text{ Kč/m}^2$

Výsledná cena pozemku: 151 000,85 Kč

Pozemky a) ve funkčním celku - výsledná cena = 151 000,85 Kč

Cena pozemků činí celkem 151 000,- Kč

Indexová metoda

a) Pozemky a₁) Pozemky a) ve funkčním celku

Výchozí cena: = 1 000,- Kč/m²

Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura:	*	1,00
B - typ stavebního pozemku:	*	1,50
C - třída velikosti obce:	*	0,40
D - typ polohy:	*	1,30
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	1,00
F - speciální charakteristiky:	*	1,05

Výchozí cena upravená = 819,- Kč/m²

Jednotková cena stavebního pozemku: 819,- Kč/m²

Oceňované stavební pozemky:

zastavěná plocha a nádvoří	p.č.	st. 77856 m ²
orná půda	p.č. 199/137	93 m ²
orná půda	p.č. 199/139	39 m ²

Výměra stavebních pozemků: 188 m²

$188,00 \text{ m}^2 \text{ á } 819,- \text{ Kč/m}^2 = 153\,972,- \text{ Kč}$

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = 153 972,- Kč

Cena pozemků činí celkem 153 970,- Kč

Porovnávací hodnota

a) Pozemky a₁) Pozemky a) ve funkčním celku

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ²]	K _p	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
reálná obchodovatelná hodnota	1 000,-	1	1 000,00	0,80	1,00	800,00
						800,- / 1,000

Oceňované pozemky:

zastavěná plocha a nádvoří		p.č. st. 77856 m ²
orná půda	p.č. 199/137	93 m ²
orná půda	p.č. 199/139	39 m ²

Výměra oceňovaných pozemků: 188 m²

188,00 m² á 800,- Kč/m² = 150 400,- Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = 150 400,- Kč

Pozemky a) ve funkčním celku - výsledná cena ≡ 150 400,- Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky a) ve funkčním celku = 150 400,- Kč

Cena pozemků činí celkem 150 400,- Kč

C. Rekapitulace LV 760**Administrativní cena:**

Administrativní cena pozemků: 134 840,- Kč

Věcná hodnota:**Věcná hodnota pozemků:**

Cena metodou tříd polohy: 151 000,- Kč

Cena indexovou metodou: 153 970,- Kč

Stanovená věcná hodnota pozemků: 150 000,- Kč**Porovnávací cena:**

Porovnávací cena pozemků: 150 400,- Kč

Obvyklá cena:**150 000,- Kč**

slovy: jednošedesát tisíc Kč

Z toho

insolvenční správce - JUDr. Daniel Kaplan LL.M.

Úprava ceny vlastnickým podílem* 1 / 2**Výsledná cena:****75 000,00 Kč**

insolvenční správce - Ing. Richard Jasinský

Úprava ceny vlastnickým podílem* 1 / 2**Výsledná cena:****75 000,00 Kč**

LV č. 778 - Rd čp. 542

insolvenční správce - Paclík - insolvenční správce a spol.

Administrativní cena (vyhláška 450/2012 Sb.)**Nákladový způsob****a) Ocenění staveb – nákladovým způsobem****a.1) Rodinný dům čp. 542****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ A
Svislá nosná konstrukce:	Zděná
Podsklepení:	Nepodsklepený
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	Se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Úprava koeficientu prodejnosti K_p Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

exekuce, nedořešený právní stav(stavba na pozemku jiného vlastníka, včetně pozemků umožňující přístup k RD). Přístup k nemovitosti bude dořešen společným prodejem RD s pozemky

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,9270

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,3489**Výpočet jednotlivých ploch**

Název	Plocha		[m ²]
INP	4,8*11,05	=	53,04

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
INP	53,04 m ²	2,85 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
INP	(4,8*11,05)*(2,85+0,1)	=	156,47 m ³
podkroví vč. zastřešení	4,8*11,05*1,1+4,8*11,05*3,3/2	=	145,86 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	156,47 m ³
podkroví vč. Zastřešení	Z	145,86 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		302,33 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo:	dostatečná tepelná izolace	S	100
3. Stropy:		S	100
4. Střecha:		S	100
5. Krytina:		N	100
6. Klempířské konstrukce:		S	100
7. Vnitřní omítky:		S	100
8. Fasádní omítky:		S	100
9. Vnější obklady:		C	100
10. Vnitřní obklady:		S	100
11. Schody:		S	100
12. Dveře:	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna:	Plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností:		S	100
15. Podlahy ostatních místností:		S	100
16. Vytápění:	Plynové	N	100
17. Elektroinstalace:		S	100
18. Bleskosvod:		S	100
19. Rozvod vody:		S	100
20. Zdroj teplé vody:	centrální ohřev teplé vody	N	100
21. Instalace plynu:		S	100
22. Kanalizace:		S	100
23. Vybavení kuchyně:		S	100
24. Vnitřní vybavení:		S	100
25. Záchod:		S	100
26. Ostatní:		S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo:	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina:	N	3,40	100	1,54	5,24
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100	1,00	2,80

9. Vnější obklady:	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody:	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna:	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:	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	N	1,90	100	1,54	2,93
21. Instalace plynu:	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod:	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní:	S	3,40	100	1,00	3,40

Součet upravených objemových podílů

107,99

Koeficient vybavení K_4 :

1,0799

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,59	8	150	5,33	0,4045
2. Zdivo:	S	21,20	100,00	1,00	21,20	19,63	8	100	8,00	1,5704
3. Stropy:	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,32	8	95	8,42	0,6163
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,76	8	90	8,89	0,6010
5. Krytina:	N	3,40	100,00	1,54	5,24	4,85	8	40	20,00	0,9700
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,83	8	30	26,67	0,2214
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,37	8	50	16,00	0,8592
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,59	8	30	26,67	0,6908
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,13	8	30	26,67	0,5681
11. Schody:	S	1,00	100,00	1,00	1,00	0,93	8	80	10,00	0,0930
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,96	8	50	16,00	0,4736
13. Okna:	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,42	8	50	16,00	1,1872
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,04	8	15	53,33	1,0879
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,00	1,00	1,00	0,93	8	15	53,33	0,4960
16. Vytápění:	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,42	8	20	40,00	2,9680
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30	3,98	8	25	32,00	1,2736
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,56	8	30	26,67	0,1494
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,96	8	20	40,00	1,1840
20. Zdroj teplé vody:	N	1,90	100,00	1,54	2,93	2,71	8	20	40,00	1,0840
21. Instalace plynu:	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,46	8	20	40,00	0,1840
22. Kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,87	8	30	26,67	0,7654
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,46	8	15	53,33	0,2453
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100,00	1,00	4,10	3,80	8	30	26,67	1,0135
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,28	8	30	26,67	0,0747

26. Ostatní:	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,15	8	10	80,00	2,5200
Opotřebení:										21,3013

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0799
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1460
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,3489
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 814,99
Plná cena: 302,33 m ³ * 6 814,99 Kč/m ³	=	2 060 375,93 Kč
Opotřebení analytickou metodou: 21,3013 %	-	438 886,86 Kč

Rodinný dům čp. 542 - zjištěná cena = **1 621 489,07 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **1 621 490,- Kč**

Administrativní cena (vyhláška 450/2012 Sb.)**Porovnávací metoda****a) Ocenění staveb****1.1. Hlavní stavby****a.1₁) Rodinný dům čp. 542****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	8 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	5 006,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

INP: 4,8*11,05 = 53,04 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
INP:	53,04 m ²	2,85 m

Obestavěný prostor

INP: (4,8*11,05)*(2,85+0,1)	=	156,47 m ³
podkroví vč. zastřešení: 4,8*11,05*1,1+4,8*11,05*3,3/2	=	145,86 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	302,33 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	53,04 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	53,04 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota 1	III	0,02
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 - žádné, jsou na pozemku jiného vlastníka	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 8 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 1,00 = \mathbf{1,229}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - vyhledávané (např. láz. místa typu B, předměstí měst)	II	0,02
2. Poloha nemovitosti - na okraji zastavěného území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport - základní škola a sportovní zařízení	III	0,03
6. Zdravotní zařízení - ordinace praktického a odborného lékaře a další zařízení	III	0,03
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00

10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů - přístup k nemovitosti bude dořešen společným prodejem RD s pozemky	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,110}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na cizím pozemku	I	-0,05
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,229 * 1,110 * 0,850 = \mathbf{1,160}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 5\,006,- \text{ Kč/m}^3 * 1,160 = 5\,806,96 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 5\,806,96 \text{ Kč/m}^3 * 302,33 \text{ m}^3 = 1\,755\,618,22 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,755\,618,22 \text{ Kč}}$$

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **1 755 620,- Kč**

Věcná hodnota dle THU

a₁) Rodinný dům čp. 542

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$\text{INP: } 4,8 * 11,05 = 53,04 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
INP:	53,04 m ²	2,85 m

Jednotkové množství:

Jednotka: m³

$$\text{INP: } (4,8 * 11,05) * (2,85 + 0,1) = 156,47 \text{ m}^3$$

$$\text{podkroví vč. } 4,8 * 11,05 * 1,1 + 4,8 * 11,05 * 3,3/2 = 145,86 \text{ m}^3$$

zastřešení:

$$\text{Jednotkové množství – celkem:} = \mathbf{302,33 \text{ m}^3}$$

Ocenění:Základní cena: 7 500,- Kč/m³302,33 m³ * 7 500,- Kč/m³ = 2 267 475,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 21,300 % - 482 972,18 Kč**Rodinný dům čp. 542 - výsledná cena** = 1 784 502,82 Kč**Cena objektů činí celkem** 1 784 500,- Kč**Porovnávací metoda****a₁) Rodinný dům čp. 542****Popis porovnávaných objektů:****Jednotka:** ks**Množství jednotek oceňované stavby:** 1,001) Prodej, dům rodinný, 149 m² **Celková cena:** 3 990 000 Kč **Adresa:** Pod hřištěm, Lány

Nabízíme k prodeji novostavbu řadového rodinného nadstandardního domu 4+kk v Lánech, okres Kladno. V přízemí se nachází garáž, technická místnost, obývací pokoj s krbem, kuchyň s jídelnou se vstupem na terasu a zahradu, koupelna s WC, šatna. V patře se nachází 2 pokoje, koupelna, WC, ložnice s vlastní šatnou, koupelnou, WC a terasou. Užité plocha 189 m², celkem pozemek 267 m². Atraktivní lokalita s těsnou blízkostí lesa (CHKO Křivoklátsko), tenisových kurtů, sauny, cyklostezky. V obci veškerá občanská vybavenost, výborné sportovní vyžití (sportovní areál, sokolovna, tenis, fotbalové hřiště), školka, škola, zdravotní středisko, 15 km golfový areál. Dobrá dopravní dostupnost, nájezd na dálnici na Prahu 3 km, do Prahy 15 min., Kladno 13 km. Dům na obrázcích již není volný, je pouze ukázkový.

2) Prodej, dům rodinný, 123 m² **Celková cena:** 1 000 000 Kč **Adresa:** Čelechovice

Naše společnost si Vám dovoluje nabídnout. Prodej řadového domu - okálu - v obci Čelechovice - Stochov (15 Km od Kladna, 30 Km od Prahy). Dům je určený k rekonstrukci, obsahuje tři podlaží: v přízemí je garáž, technické zázemí (kotel na tuhá paliva, sklad a bojler) a velký sklep (celkem 65,1 m²). V prvním a druhém patře jsou dva byty 3+1 (62 m²). Byty obsahují oddělenou koupelnu (vana a umyvadlo) a WC. K domu přiléhá pozemek zahrady (130 m²). V místě se nalézá částečná vybavenost, v 5 km vzdáleném Stochově kompletní. Velmi pěkné přírodní prostředí - návaznost na turistické trasy a cyklostezky. Skvělé spojení s Prahou po rychlostní komunikaci R6.

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Realizovaná cena	K _m	K _c	K _v	K ₁	K ₂	K ₃	Množství [jedm]	Jedn. cena [Kč/jedm.]
1	3 990 000,- Kč	1,00	0,99	0,85	0,90	1,00	1,00	1,65	1 831 410,00
2	1 000 000,- Kč	1,25	1,25	1,25	0,90	1,00	1,00	0,97	1 812 177,84

Součet: 3 643 587,84 Kč/jedm.

/ 2

Průměrná jednotková cena: 1 821 793,92 Kč/jedm.

Minimální jednotková cena: 1 812 177,84 Kč/jedm.

Maximální jednotková cena: 1 831 410,- Kč/jedm.

Základní cena: 1 821 793,92 Kč
 1,00 á 1 821 793,92 Kč/ = 1 821 793,92 Kč

Rodinný dům čp. 542 - výsledná cena = **1 821 793,92 Kč**

Cena objektů činí celkem **1 821 790,- Kč**

Srovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům čp. 542

Popis oceňované stavby:

Jednotka: m³

Jednotkové množství:

INP: $(4,8 \cdot 11,05) \cdot (2,85 + 0,1)$ = 156,47 jedn.
 podkroví vč. zastřešení: $4,8 \cdot 11,05 \cdot 1,1 + 4,8 \cdot 11,05 \cdot 3,3/2$ = 145,86 jedn.

Jednotkové množství - celkem: = 302,33 jedn.

Podlaží:

INP zp = 53,04 m² výška = 2,85 m

Ocenění:

Základní cena: 7 500,- Kč/jedn.
 302,33 m³ á 7 500,- Kč/m³ = 2 267 475,- Kč

Věcná hodnota nemovitosti: = 2 267 475,- Kč

Výpočet cenových koeficientů:

Druh objektu: Obytný objekt

Minimální cena srovnatelné nemovitosti: 1 700 000,- Kč

Maximální cena srovnatelné nemovitosti: 1 950 000,- Kč

Cenové koeficienty:

C_A = 0,750

C_B = 0,777

C_C = 0,805

C_D = 0,832

C_E = 0,860

Hodnocení situování nemovitosti

Název znaku	znak	vk	ci * vk
Trh s nemovitostmi:	A	5	3,750
Orientace ke světovým stranám:	C	5	4,025
Konfigurace terénu:	D	3	2,496

Poloha vzhledem k centru obce:	C	5	4,025
Převládající zástavba:	E	5	4,300
Inženýrské sítě:	C	5	4,025
Doprava:	C	5	4,025
Obchod a služby:	C	5	4,025
Školství:	C	5	4,025
Zdravotnictví:	C	5	4,025
Kultura, sport, ubytování:	B	5	3,885
Úřady:	B	2	1,554
Pracovní možnosti:	C	5	4,025
Životní prostředí:	D	5	4,160
Přírodní lokalita:	C	5	4,025
Změna v zástavbě:	C	5	4,025
Příslušenství nemovitosti:	C	1	0,805
Typ stavby:	C	5	4,025
Možnost dalšího rozšíření:	A	1	0,750
Obyvatelstvo:	D	5	4,160
Názor znalce:	A	5	3,750

92 73,885

Koeficient $k = 73,885 / 92 = 0,8031$

Korekce ceny

* 0,8031

Rodinný dům čp. 542 - výsledná cena

1 821 009,17 Kč

Cena objektů činí celkem

1 821 010,- Kč

C. Rekapitulace LV 778

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 1 703 010,- Kč

Věcná hodnota objektů:

Věcná hodnota podle THU: 1 784 500,- Kč

Srovnávací hodnota: 1 821 010,- Kč

Stanovená věcná hodnota objektů:

1 805 424,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena objektů: 1 821 790,- Kč

Obvyklá cena:

1 800 000,- Kč

slovy: jedenmilionosmsettisíc Kč

Celková rekapitulaceLV 760 **Obvyklá cena:**

150 000,- Kč

slovy: jednoštopadesát tisíc Kč

Z toho

insolvenční správce - JUDr. Daniel Kaplan LL.M.

Úprava ceny vlastnickým podílem* 1 / 2**Výsledná cena:****75 000,00 Kč**

insolvenční správce - Ing. Richard Jasinský

Úprava ceny vlastnickým podílem* 1 / 2**Výsledná cena:****75 000,00 Kč**LV 778 **Obvyklá cena:**

1 800 000,- Kč

slovy: jedenmilionosmset tisíc Kč

LV č. 760 a 778 celkem

Obvyklá cena celkem:

1 950 000,- Kč

slovy: jedenmiliondevětšestpadesát tisíc Kč

Posudek vypracován dne 15.10.2013

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 22.2.1983 pod Čj. SPR 1846/82 pro základní obor EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 3049/61/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Zdeněk M y s l í k
Kovářova 141/1a
155 00 P r a h a 5
tel/fax 2516 20 518
nebo 602 35 21 86