

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4257 - 85/2020

o ceně spoluvlastnického podílu id. 1/2 na nemovité věci pozemku p.č. 1820/27

v katastrálním území Domažlice, obec Domažlice, Plzeňský kraj.

Objednavatel posudku: AK ROTT s.r.o.
Musílkova 1311/5e
150 00 Praha 5 - Košíře

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitosti v místě a čase obvyklé

Oceněno ke dni: 4.srpna 2020

Posudek vypracoval: Ing. Jan Merten
Armády 246/32
155 00 Praha 13 – Stodůlky

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 20 stran.

V Praze, dne 10.srpna 2020

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nalézá v zahrádkářské kolonii mimo zastavěnou část města Domažlice a je přístupná po nezpevněné cestě z místní komunikace - silnice III.třídy, která vede z Domažlic – Týnského předměstí do Luženiček.

Nemovitost je tvořena pozemkem p.č. 1820 (ovocný sad o výměře 444 m²). Součástí pozemku jsou drobné stavby na něm realizované. Jedná se o Unimo stavební buňku a několik dřevěných vedlejších staveb. Dále se na pozemku nachází studna. Pozemek je oplocen.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Domažlice, obec Domažlice, list vlastnictví č. 3762, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 21.5.2020.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Domažlice, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Místní šetření znalce vykonané dne 4.8.2020. Předem vyzvaný spoluvlastník nemovitosti se k místnímu šetření nedostavil a nemovitost nezpřístupnil. Proto je ocenění provedeno na základě dostupných písemných podkladů a dat, která byla zjistitelná z poza plotu.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č. 3762 pro k.ú. Domažlice, obec Domažlice zapsáni:

- | | |
|---|-----|
| 1) Heller Radek
Č.p. 168, 417 81 Moldava | 1/2 |
| 2) Heller Václav
Kunešova 509, 344 01 Domažlice – Týnské Předměstí | 1/2 |

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek - Ovocný sad
- 2) Unimo buňka
- 3) Vedlejší stavby
- 4) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet
- 5) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

1.5 základní pojmy

- 1) **Administrativní cena** - cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem, v současné době podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Administrativní cena se v praxi používá pro zjištění nejmenšího základu pro vyměření daně z převodu nemovitostí (darování, dědictví a konkurzní a vyrovnávací řízení).

- 2) **Pořizovací cena** - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Používá se v praxi v účetnictví.

- 3) **Reprodukční cena** - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí technickohospodářských ukazatelů.

- 4) **Věcná hodnota** - je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je snížena o náklady na opravy závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Věcná hodnota se nejčastěji určuje těmito způsoby:

- a) jako reprodukční cena

- b) jako administrativní cena

- c) jako technická cena - jedná se o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- 5) **Výnosová hodnota** - je uvažována jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

- 6) **Tržní hodnota** - (podle právního názvosloví „obecná cena věci“), je cena, za kterou je možno danou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji či koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou je třeba použít náhradní metodiku.

1.6 Použité metody zjištění hodnoty nemovitosti

Ocenění nemovitosti je prováděno pro potřeby insolvenčního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda technického ohodnocení (nákladová, věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů nutných na pořízení věci v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení)

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody administrativní (cena zjištěná) a kombinace metody srovnávací (pozemek) a nákladové (věcná hodnota staveb).

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Uvedené posouzení vychází z výsledků prohlídky, dostupné dokumentace a dalších dostupných informací.

Zpracovatel posudku si vyhrazuje právo dílčích korekcí závěrů v posudku uvedených, pokud budou zjištěny a doloženy skutečnosti, které budou takové korekce vyžadovat.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 - Stanovení administrativní ceny

podle platného oceňovacího předpisu (vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019).

2.1.1 Pozemek – ovocný sad

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Okres	: Domažlice
Obec	: Domažlice
Katastrální území	: Domažlice
Pozemek parcelní číslo	: 1820/27
Druh pozemku dle výpisu z KN	: ovocný sad
List vlastnictví číslo	: 3762
Kategorie využití dle ÚP	: RZ (Plochy rekreace se specifickým využitím, zahrádkové osady)

Oceňovaný pozemek sestává z jedné parcely s vlastním číslem. Jedná se o pozemek rovinatého charakteru, obdélníkového tvaru, který je využíván jako zahrada – součást zahrádkářské kolonie.

2.1.1.2 Výměra pozemku

1820/27	444	=	444.00 m ²
celkem =			444.00 m ²

2.1.1.3 Výpočet lo - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněná území a ochranné pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Viz Územní plán	2	-0.05

6. Ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu	1	-0.20
Celkem		-0.25

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.25 = 0.750$$

2.1.1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.03
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.03
5. Ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu	1	-0.20
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.26

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.26) \times 1 = 0.740$$

2.1.1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rekreační oblasti	3	0.05
3. Poloha pozemku v obci Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	4	0.07
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	-0.05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	3	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	4	-0.02

7. Osobní hromadná doprava	2	0.00
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.20
Vlivy snižující cenu		

Celkem * -0.15

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.15) \times 0.85 = 0.723$$

2.1.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.526,-
Index cenového porovnání		x 0.4010
I = I _o x I _t x I _p = 0.750 x 0.740 x 0.723		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	611,93
Cena za celou výměru 444.00 m ²	= Kč	271.695,14
Pozemek dle § 4 odst.1 (ovocný sad)	Cena celkem Kč	271.695,-

2.1.2 Unimo buňka

Oceněno podle § 14, přílohy č.12/2 vyhlášky.

2.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.4
Typ:	II - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Kovová

2.1.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	3.00*6.00*2.50	=	45.00 m ³
---------------	----------------	---	----------------------

2.1.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K₄ = 1 + (0.54 * n).

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.08200	100%	-0.082
2.	Podezdívka chybí	0.04000	100%	-0.04*1.852

7. Klempířské konstrukce			
chybí	0.00800	100%	-0.008*1.852
13. Vytápění			
chybí	0.03200	100%	-0.032*1.852
19. Záchod			
chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
20. Okenice			
chybí	0.02000	100%	-0.02*1.852
21. Vnitřní hygienické vybavení			
chybí	0.02900	100%	-0.029*1.852
22. Ostatní			
chybí	0.02800	100%	-0.028*1.852
			-0.37832

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.37832) = 0.7957$$

2.1.2.5 Opotřebení stavby

Při stáří 20 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 66.6667%.

2.1.2.6 Výpočet ceny objektu (§ 14 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	850,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.12)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7957
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2540
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.5350
pp = It x Ip = 0.740 x 0.723		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	856,38
Cena za celý obestavěný prostor 45.00 m ³	= Kč	38.537,10
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	38.537,10
Snížení ceny za opotřebení 66.6667%	- Kč	25.691,41
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	12.845,69
Unimo buňka	Cena celkem Kč	12.846,-

2.1.3 Vedlejší stavby

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

2.1.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274	SKP:	46.21.19.9
Typ:	F1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP		
Druh konstrukce:	Dřevěná jednostranně obíjená		

2.1.3.3 Obestavěný prostor

Stavba I	3.20*3.50*2.50	=	28.00 m ³
Stavba II	7.40*2.85*2.50	=	52.73 m ³
Stavba III	3.30*3.30*2.50	=	27.22 m ³
Stavba IV	2.20*2.50*2.50	=	13.75 m ³

2.1.3.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
6.	Klempířské konstrukce chybí	0.01600	100%	-0.016*1.852
7.	Úprava povrchů podstandard	0.06000	100%	-0.06
10.	Okna podstandard	0.01400	100%	-0.014
11.	Podlahy podstandard	0.10800	100%	-0.108
12.	Elektroinstalace podstandard	0.04000	100%	-0.04
				<hr/> -0.25163

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.25163) = 0.8641$$

2.1.3.5 Opotřebení stavby

Při stáří 20 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 66.6667%.

2.1.3.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	970,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K ₄ : koeficient vybavení stavby		x 0.8641
K ₅ : koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0500
K _i : změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1920
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.5350
pp = It x Ip = 0.740 x 0.723		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.032,09
Cena za celý obestavěný prostor 121.70 m ³	= Kč	125.605,35
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	125.605,35
Snížení ceny za opotřebení 66.6667%	- Kč	83.736,94
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	41.868,41
Vedlejší stavby	Cena celkem Kč	41.868,-

2.1.4 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

2.1.4.2 Zjištěná cena hlavních staveb

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Unimo Buňka	12846.00
2.	Vedlejší stavby s krovem neumož.zřízení podkroví	41868.00
Celkem zjištěná cena		54714.00

2.1.4.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	54.714,-
4% ze zjištěné ceny	= Kč	2.188,56
Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Cena celkem Kč	2.189,-

2.1.5 Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Oceněno podle § 47 vyhlášky.

2.1.5.1 Výpočet ceny pokryvné plochy

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč/m ²	611,93
Cena za celou výměru pokryvné plochy 150.00 m ²	= Kč	91.788,90
Pokryvná plocha	Cena celkem Kč	91.789,-

2.1.5.2 Výpočet ceny porostu (§ 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku	= Kč	91.789,-
6,5% ze zjištěné ceny	= Kč	5.966,29
Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Cena celkem Kč	5.966,-

2.1.6 Rekapitulace stanovení administrativní ceny

1) Pozemek dle § 4 odst.1 (ovocný sad)	Kč	271.695,-
2) Unimo buňka	Kč	12.846,-
3) Vedlejší stavby	Kč	41.868,-
4) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Kč	2.189,-
5) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	5.966,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	334.564,-

2.2 - Ohodnocení kombinace metody srovnávací a nákladové (věcná hodnota)

2.2.1 Pozemek – srovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Pro indikaci obvyklé ceny pomocí srovnávací metody byly vzaty v úvahu nemovitosti, které vykazovaly obdobné vlastnosti, a které byly v dané lokalitě v nedávné době prodány či nabízeny k prodeji. Pro tento účel byly použity zejména údaje z vlastní databáze znalce a údaje z nabídek realitních kanceláří v místě působících. Vzhledem ke značné podobnosti oceňované nemovitosti a srovnávaných vzorků, byl počet tří vzorků shledán jako dostačující. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážející obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami v dané lokalitě.

Jako způsob porovnání bylo zvoleno porovnání přímé, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávána s každou z vybraných nemovitostí přímo. Nemovitosti byly porovnávány prostřednictvím přepočtu na zvolenou porovnávací jednotku, v tomto případě v cenách přepočtených na m² plochy pozemku.

Při hledání cenotvorných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi pro porovnání byly cenové úpravy realizovány ve formě koeficientů. Výsledná porovnávací hodnota byla získána jako vážený průměr z upravených cen vzorků. Podrobnější popisy vzorků jsou uloženy v archivu zpracovatele posudku.

2.2.1.1 Popis

Okres	: Domažlice
Obec	: Domažlice
Katastrální území	: Domažlice
Pozemek parcelní číslo	: 1820/27
Druh pozemku dle výpisu z KN	: ovocný sad
List vlastnictví číslo	: 3762
Kategorie využití dle ÚP	: RZ (Plochy rekreace se specifickým využitím, zahrádkové osady)

Oceňovaný pozemek sestává z jedné parcely s vlastním číslem. Jedná se o pozemek rovinatého charakteru, obdélníkového tvaru, který je využíván jako zahrada – součást zahrádkářské kolonie.

2.2.1.2 Výměra pozemku

1820/27	444	=	444.00 m ²
celkem =			444.00 m ²

2.2.1.3 Ocenění pozemku

			1	2	3
Nemovitost					
Zdroj informace			MaM reality	1.Chodská RK	MaM reality
Datum informace			8.2020	6.2020	7.2020
Region umístění	Okres		Domažlice	Domažlice	Domažlice
Část obce	K.ú.		Domažlice	Domažlice	Domažlice
Lokalita			Dolejší Předměstí	--	Vlíčí hrdlo
Popis			Zahrada se vzrostl stromy, elektro přípojka, parkování na pozemku	Oplocená mírně svažité rekr zahrada s podsklep chatkou, skladem a kůlnou, nezpev cesta, bez IS	Zahrada na západním svahu se studnou a přípojkou elektro. Malá chatka, ovocné stromy
Pozemek	M2		1238	1361	2 799
Požadovaná cena	Kč		599 000	420 000	760 000
Požadovaná cena	Kč/m2		484	309	272
I1	Index rozdílné polohy		1,05	1,10	1,10
I2	Index času informace		1,00	1,00	1,00
I3	Index důvěryhodnosti		0,95	0,95	0,95
Iv	Index možnosti dalšího využití		1,00	1,00	1,00
I4	Index vybavení stavbami		1,10	1,00	1,10
I5	Index vliv tvaru		1,00	1,00	1,00
I6	Index vlivu velikosti		0,95	0,95	0,95
I7	Index – vybavení IS		1,00	1,05	1,00
Ikm	Index přístupnosti pozemku		1,00	1,05	1,05
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	504	338	312

			4	5	6
Nemovitost					
Zdroj informace			MaM reality	Mixreality	Mixreality
Datum informace			7.2020	8.2020	8.2020
Region umístění	Okres		Domažlice	Domažlice	Domažlice
Část obce	K.ú.		Kout na Šumavě	Mutěnin	Mezholezy u Kdyně
Lokalita				--	
Popis			Oplocená zahrada s nezp příjezdem, bez IS	Oplocená rovinatá zahrada se stromy a skleníkem s možností výst RD, elektro, plyn, vodovod	Zarostlá zahrada na hranici vodovod i elektr. Asf komunikace, oploceno. Možno stavět RD (dle ÚP).
Pozemek	M2		2884	593	660
Požadovaná cena	Kč		1 100 000	200 000	336 000
Požadovaná cena	Kč/m2		381	337	509
I1	Index rozdílné polohy		1,15	1,20	1,25

I2	Index času informace		1,00	1,00	1,00
I3	Index důvěryhodnosti		0,95	0,95	0,95
Iv	Index možnosti dalšího využití		1,00	0,90	0,90
I4	Index vybavení stavbami		1,10	1,05	1,05
I5	Index vliv tvaru		1,00	1,00	1,00
I6	Index vlivu velikosti		0,95	1,00	1,00
I7	Index – vybavení IS		1,05	0,90	0,95
Ikm	Index přístupnosti pozemku		1,00	0,95	0,95
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	456	310	515

	Vzorek porovnání	Č.	1	2	3
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	504	338	312
V	Váha 1-3b (5b)		1,00	1,00	1,00
	Vzorek porovnání	Č.	4	5	6
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	456	310	515
V	Váha 1-3b (5b)		1,00	0,00	0,00

V	Vážený průměr	Kč/m2	402
	Index obchodovatelnosti		1,00
	Uprav.prům. hod. 1m2	Kč/m2	402

2.2.1.4 Výměra pozemku

1820/27	444	=	444.00 m ²
		celkem =	444.00 m ²

2.2.1.5 Výpočet ceny pozemku

Obvyklá cena za m ² pozemku	= Kč	402,00
Cena za celou výměru 444.00 m ²	= Kč	178.488,-
Pozemek – ovocný sad	Cena celkem Kč	178.000,-

2.2.2 Stavby – věcná hodnota

Věcná hodnota nemovitosti je stanovena jako cena nákladová podle platného oceňovacího předpisu (vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019), bez uvažování vlivu koeficientu prodejnosti nemovitosti pp.

2.2.2.1 Unimo buňka

Oceněno podle § 14, přílohy č.12/2 vyhlášky.

Výpočet ceny objektu (§ 14 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	850,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.12)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7957
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2540
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0000
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.600,71
Cena za celý obestavěný prostor 45.00 m ³	= Kč	72.031,96
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	72.031,96
Snížení ceny za opotřebení 66.6667%	- Kč	48.021,54
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	24.010,42
Unimo buňka	Cena celkem Kč	24.010,-

2.2.2.2 Vedlejší stavby

Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	970,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.8641
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1920
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0000
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.929,14
Cena za celý obestavěný prostor 121.70 m ³	= Kč	234.776,36
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	234.776,36
Snížení ceny za opotřebení 66.6667%	- Kč	156.518,36
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	78.258,00
Vedlejší stavby	Cena celkem Kč	78.258,-

2.2.2.3 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

Zjištěná cena hlavních staveb

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Unimo Buňka	24010.00
2.	Vedlejší stavby s krovem neumož.zřízení podkroví	78258.00
Celkem zjištěná cena		102268.00

Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	102.268,-
4% ze zjištěné ceny	= Kč	4.090,72
Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Cena celkem Kč	4.091,-

2.2.2.4 Věcná hodnota staveb - rekapitulace

1) Unimo buňka	Kč	24.010,-
2) Vedlejší stavby	Kč	78.258,-
3) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Kč	4.091,-
Součet	Kč	106.359,-
Věcná hodnota staveb	Kč	106.000,-

2.2.3 Rekapitulace – ocenění pomocí kombinace srovnávací a nákladové metody

1) Pozemek – ocenění srovnávací metodou	Kč	178.000,-
2) Stavby – nákladová metody (věcná hodnota)	Kč	106.000,-
Součet	Kč	284.000,-
Pozemek p.č. 1820/27 včetně staveb	Kč	284.000,-

3. SHRNU TÍ

3.1 Administrativní cena nemovitosti	334 564 Kč
3.2 Cena stanovená kombinací srovnávací a nákladové metody	285 000 Kč

4. ZÁVĚR

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitosti a k jejímu technickému stavu odhaduji obvyklou cenu nemovitosti – pozemku p.č. 1820/27 v katastrálním území Domažlice, okres Domažlice, která se blíží ceně stanovené kombinací srovnávací a nákladové metody:

285.000 Kč

Slovy: Dvě stě osmdesát pět tisíc Kč

Pro stanovení ceny spoluvlastnického podílu (id.1/2) nelze použít pouze matematickou operaci, ale je třeba přihlédnout k faktu, že se jedná pouze o nevětšinový podíl, jehož obecná obchodovatelnost bývá často problematická. Na základě konzultací s pracovníky renomovaných realitních kanceláří a na základě vlastních zkušeností odhaduji, že cena výše uvedeného spoluvlastnického podílu je v současných podmínkách obchodovatelná za částku:

130.000 Kč

Slovy: Jedno sto třicet tisíc Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 10.srpna 2020

.....
Vypracoval

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 3.1.1991, č.j. Spr. 518/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4257 - 85/2020.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Merten