ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 22219/2021

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 58/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Jakub, č.p. 34, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 58/1) a **objektu bez čp/če, jiná st.**, na pozemku p.č. St. 255 (LV 10011), vše v k.ú. Jakub, obec Církvice, okres Kutná Hora.

Zadavatel posudku:	JUVENTUS insolvenční v.o.s. *insolvenční správce dlužníka: Renata Rathouzová* Šantova 719/2 779 00 Olomouc IČ: 08226351
Číslo jednací zadavatele:	**KSPH 60 INS 18404/2019**
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 15.1.2021 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 27 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 2.2.2021

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:
Na základě usnesení, 7.1.2021, vydané , **JUVENTUS insolvenční v.o.s.**, č.j. **KSPH 60 INS 18404/2019**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 58/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Jakub, č.p. 34, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 58/1) a **objektu bez čp/če, jiná st.**, na pozemku p.č. St. 255 (LV 10011), vše v k.ú. Jakub, obec Církvice, okres Kutná Hora.

Účel posudku:
Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení **č.j. KSPH 60 INS 18404/2019**.

Skutečnosti sdělené zadavatelem:
Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: *„Pokud tento zákon nestanový jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.*

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.* ***Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.”***

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: *„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.*

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: *„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný*

Posudek byl vytvořen v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: *„Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."*

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: *„**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."*

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: *„**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."*

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 15.1.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a dlužnice, paní Renaty Rathouzové.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 10049, pro k.ú. Jakub, obec Církvice, okres Kutná Hora, vyhotovený objednavatelem, dne 1.10.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Jakub, obec Církvice, okres Kutná Hora, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 15.1.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná IE-12-6003631/61 ze dne 9.2.2016.

Kopie Smlouvy darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ 180/2019, N 171/2019 ze dne 8.7.2019.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Středočeský
Okres: Kutná Hora
Obec: Církvice
Katastrální území: Jakub (617768)

List vlastnictví číslo: 10049

Vlastník:

Dolejšová Šárka
Jakub 34, 28533 Církvice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru písmene „L“, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Církvice, v místní části s názvem Jakub, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Jakub 34, 285 33 Církvice - Jakub. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 741/5 - ostatní plocha a dále přes nezpevněný pozemek p.č. 741/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Církvice, č.p. 6, 285 33 Církvice. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 25 m od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 2000 byla provedena přístavba objektu. Dále byla ve stejném roce provedena rekonstrukce stropních konstrukcí, částečná oprava fasádních omítek, oprava vnitřních omítek, výměna střešní krytiny a klempířských konstrukcí, výměna původních oken za nová plastová, byly položeny nové podlahové krytiny a obklady, byla pořízena nová lokální plynová topidla WAF, byla provedena rekonstrukce rozvodů (elektro, vody, kanalizace), byl pořízen nový zdroj teplé vody a byla provedena modernizace sociální zázemí a kuchyně. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 255 - zastavěná plocha a nádvoří (ve vlastnictví jiného subjektu) je situována část objektu bez čp/če - jiná st.. Jedná se o přízemní, zděnou vedlejší stavbu s pultovou střechou krytou plechovou krytinou, která je z větší části situována na pozemku p.č. St. 58/1. Tato je navíc přístupná přes nezpevněný pozemek p.č. 153/3 - zahrada, který je ve vlastnictví jiného subjektu **(přístup do vedlejší stavby není po právní stránce zajištěn)**.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- zpevněné plochy
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen.

6. Obsah znaleckého posudku

Ocenění věcného břemene

1) Objekty
   a) Rodinný dům č.p. 34
   b) Vedlejší stavba
2) Pozemky
   a) Pozemky
3) Věcná práva
   a) Věcné břemeno bytu a užívání váznoucí na předmět ocenění
   b) Věcné břemeno (podle listiny) váznoucí na předmět ocenění

Stanovení obvyklé ceny

1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:
U znaku 4. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmět ocenění je omezen věcnými břemeny.

	Popis znaku		**Hodnocení znaku**	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	–0,03
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I.	Negativní	–0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce		znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce		znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce		znak se neposuzuje	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right) = 0{,}930$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku		Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	–0,01
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	IV.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	–0,03
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

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

Ocenění

Ocenění věcného břemene

1) Objekty

1.a) Vyhláška 488/2020 Sb.

1.a.1) Rodinný dům č.p. 34 – § 35

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: 4,49×5,40+9,85×5,57 = 79,11 m^2

Podlažnost: 79,11 / 79,11 = 1,00

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	4,49×5,40×2,51+9,85×5,57×3,68	=	262,76 m^3
Zastřešení	4,49×5,40×1,16×0,50+9,85×5,57×2,75×0,50	=	89,50 m^3
Obestavěný prostor – celkem**:**		=	352,26 m^3

Rodinný dům: typ A
Konstrukce: zděná
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy – smíšené s částečnou izolací	8,20 %	Podstandardní	
2.	Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní	
3.	Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	7,90 %	Standardní	
4.	Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní	
5.	Krytina – eternitové šablony	3,40 %	Standardní	
6.	Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,90 %	Podstandardní	
7.	Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní	
8.	Fasádní omítky – stříkané	2,80 %	Standardní	30 %
			Nevyskytuje se	70 %
9.	Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10.	Vnitřní obklady – keramické (kuchyně, koupelna, WC)	2,30 %	Standardní	
11.	Schody	1,00 %	Nevyskytuje se	
12.	Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní	
13.	Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní	
14.	Podlahy obytných místností – plovoucí podlahy, textilní krytiny	2,20 %	Standardní	

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
15.	Podlahy ostatních místností – keramická dlažba	1,00 %	Standardní	
16.	Vytápění – lokální plynovými topidly WAF	5,20 %	Standardní	
17.	Elektroinstalace – 230V/400V	4,30 %	Standardní	
18.	Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19.	Rozvod vody – teplá i studená	3,20 %	Standardní	
20.	Zdroj teplé vody – el. bojler	1,90 %	Standardní	
21.	Instalace plynu – ano, zemní plyn	0,50 %	Standardní	
22.	Kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní	
23.	Vybavení kuchyně – kombinovaný sporák	0,50 %	Standardní	
24.	Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	4,10 %	Standardní	
25.	Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní	
26.	Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se	

Určení základní ceny za m^3 dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Církvice
Počet obyvatel: 1 319
Základní cena (ZC): 2 004,– Kč/m^3

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace a rokem celkové rekonstrukce, které byly zjištěny při místním šetření.

	Popis znaku		**Hodnocení znaku**	**V_i**
0	Typ stavby	I.	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1	Druh stavby	II.	Dvojdomek, dům řadový	–0,01
2	Provedení obvodových stěn	I.	Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	–0,08
3	Tloušťka obvod. stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost	I.	Hodnota 1	0,00
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	II.	Lokální vytápění el. nebo plynem,	–0,04
7	Zákl. příslušenství v RD	III.	Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	II.	Minimálního rozsahu	–0,03
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m^2	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I.	Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m^2	–0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	III.	Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace:	1941
Rok celkové rekonstrukce:	2000
Stáří stavby (*y*):	36
Koeficient pro úpravu (*s*):	0,820

Index konstrukce a vybavení ($I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}$): 0,634

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 270,54 Kč/m^3

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

	Popis znaku		**Hodnocení znaku**	**P_i**
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce		znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce		znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce		znak se neposuzuje	1,00

Index trhu ($I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$): 1,000

Index polohy pozemku: příloha č. 3, tabulka č. 3

	Popis znaku		Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	–0,01
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	IV.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	–0,03
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $\left(I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)\right)$: 1,000

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 352,26 × 1 270,54 × 1,000 × 1,000 = **447 560,42 Kč**

Rodinný dům č.p. 34 – zjištěná cena: 447 560,42 Kč

1.a.2) Vedlejší stavba – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B
Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Krov: neumožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby: 0,905
Polohový koeficient: 0,900
Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny ceny stavby: 2,285

Podlaží:

I.NP
Zastavěná plocha: 9,85×4,36 = 42,95 m^2

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	9,85×4,36×2,66	=	114,24 m^3
Zastřešení	9,85×4,36×1,09×0,50	=	23,41 m^3
Obestavěný prostor – celkem**:**		=	137,65 m^3

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy – smíšené	7,10 %	Podstandardní	
2.	Obvodové stěny – zděné	31,80 %	Standardní	
3.	Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem (špatný stav)	19,80 %	Standardní	
4.	Krov – vaznicový pultový	7,30 %	Standardní	
5.	Krytina – plechová	8,10 %	Standardní	
6.	Klempířské práce – pozinkované (žlaby), plastové (svody)	1,70 %	Podstandardní	
7.	Úprava povrchů – vnitřní - vápenné hladké omítky	6,10 %	Standardní	50 %
	– fasádní		Nevyskytuje se	50 %
8.	Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9.	Dveře – dřevěné	3,00 %	Standardní	
10.	Okna – dřevěná zdvojená	1,10 %	Standardní	
11.	Podlahy – betonové	8,20 %	Standardní	
12.	Elektroinstalace – 240 V	5,80 %	Podstandardní	
13.	Rozvod vody – studená			
	5 000,– / (OP × ZC × K_5 × K_i) =	1,41 %		

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4: 1,0000
Úprava koeficientu K_4:
1. Základy –0,54 × 7,10 % – 0,0383

6.	Klempířské práce	–0,54 × 1,70 %	– 0,0092
7.	Úprava povrchů	–0,54 × 1,852 × 6,10 % × 50 %	– 0,0305
12.	Elektroinstalace	–0,54 × 5,80 %	– 0,0313
13.	Rozvod vody	0,54 × 1,852 × 1,41 %	+ 0,0141
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:			**= 0,9048**

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,– Kč/m^3	
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,9048	
Polohový koeficient K_5:	×	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,2850	
Základní jednotková cena upravená:	**=**	2 325,90 Kč/m^3	
Základní cena upravená: 137,65 m^3 × 2 325,90 Kč/m^3		=	**320 160,14 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy – podstandardní
   opotřebení: 80,000 %
   80,000 % × 7,10 % × 0,46 / 0,9048 + 2,888 %
2. Obvodové stěny – standardní
   opotřebení: 80,000 %
   80,000 % × 31,80 % / 0,9048 + 28,117 %
3. Stropy – standardní
   opotřebení: 90,000 %
   90,000 % × 19,80 % / 0,9048 + 19,695 %
4. Krov – standardní
   opotřebení: 80,000 %
   80,000 % × 7,30 % / 0,9048 + 6,454 %
5. Krytina – standardní
   opotřebení: 70,000 %
   70,000 % × 8,10 % / 0,9048 + 6,267 %
6. Klempířské práce – podstandardní
   opotřebení: 70,000 %
   70,000 % × 1,70 % × 0,46 / 0,9048 + 0,605 %
7. Úprava povrchů – standardní 50 %
   opotřebení: 90,000 %
   90,000 % × 6,10 % × 50 % / 0,9048 + 3,034 %
9. Dveře – standardní
   opotřebení: 90,000 %
   90,000 % × 3,00 % / 0,9048 + 2,984 %
10. Okna – standardní
    opotřebení: 80,000 %
    80,000 % × 1,10 % / 0,9048 + 0,973 %
11. Podlahy – standardní
    opotřebení: 80,000 %
    80,000 % × 8,20 % / 0,9048 + 7,250 %
12. Elektroinstalace – podstandardní

opotřebení: 80,000 %			
80,000 % × 5,80 % × 0,46 / 0,9048	+ 2,359 %		
13. Rozvod vody – absolutní nadstandard			
opotřebení: 70,000 %			
70,000 % × 1,41 % / 0,9048	+ 1,091 %		
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 81,717 %		
Odpočet opotřebení: 320 160,14 Kč × 81,717 %		–	261 625,26 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		**=**	**58 534,88 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku		**Hodnocení znaku**	**P_i**
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce		znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce		znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce		znak se neposuzuje	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right) = 1{,}000$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku		Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	–0,01
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	IV.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	–0,03
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1{,}000$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	58 534,88 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,000
Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	=	**58 534,88 Kč**

Vedlejší stavba – zjištěná cena: **58 534,88 Kč**

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Rodinný dům č.p. 34	447 560,42 Kč
b) Vedlejší stavba	58 534,88 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	**506 095,30 Kč**
Cena po zaokrouhlení:	**506 095,– Kč**

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 488/2020 Sb.

2.a.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Církvice
Název okresu: Kutná Hora

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

	Popis znaku		Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	III.	1001 – 2000 obyvatel	0,70
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	IV.	Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: ZC_v = 2 133,– Kč/m^2

Základní cena pozemku: ZC = $ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ **= 789,– Kč/m^2**
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: I_T = 0,930

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

	Popis znaku		Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: I_P = 1,010

Index cenového porovnání dle § 4: I = $I_T \times I_O \times I_P$ **= 0,939**

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 740,8710 Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 58/1	Zastavěná plocha a nádvoří	193	142 988,10

Pozemky – zjištěná cena: 142 988,10 Kč

3) Věcná práva

3.a) Cenový předpis

3.a.1) Věcné břemeno bytu a užívání váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 237/2020 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene bytu užívání, které bylo zřízeno listinou: Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ 180/2019, N 171/2019 ze dne 8.7.2019. Právní účinky zápisu ke dni 8.7.2019. Zápis proveden dne 31.7.2019**.** Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- Rathouzová Renata, Jakub 34, 285 33 Církvice

a vázne na:
- Parcela: St. 58/1
- Stavba: bez čp/če na parc. St. 255

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Základní cena upravená:

Objekt č.p. 34:	447 560,42 Kč
Vedlejší stavba:	320 160,14 Kč
Pozemky:	142 988,10 Kč

Celková základní cena upravená: **910 709,- Kč**

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Roční užitek z břemene	ru_o		
(0,05 × 910 709,- Kč)		=	45 535,– Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			53
Doba trvání břemene	n	=	28 roků
Míra kapitalizace	u		4,50 %
Míra kapitalizace setinná	p = u / 100 %		0,0450
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	716 851,75 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	–1
Hodnota věcného břemene		**=**	**– 716 851,75 Kč**

3.a.2) Věcné břemeno (podle listiny) váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 237/2020 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) dle článku III. této smlouvy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IE-12-6003631/61 ze dne 9.2.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.8.2016. Zápis proveden dne 20.9.2016**.** Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín
a vázne na:
- Parcela: St. 58/1
Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů

na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,–	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	–1	
Hodnota věcného břemene:	**=**	**–10 000,–**	**Kč**

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno bytu a užívání váznoucí na předmět ocenění	–716 851,75	Kč
b) Věcné břemeno (podle listiny) váznoucí na předmět ocenění	–10 000,–	Kč
Cena věcných práv činí celkem:	**–726 851,75**	**Kč**
Cena po zaokrouhlení:	**–726 852,–**	**Kč**

Stanovení obvyklé ceny

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

1) Rodinný dům, k.ú. Církvice u Kutné Hory, okres Kutná Hora
Rodinný dům č.p. 127 včetně příslušenství a pozemků o celkové výměře 515 m^2. Objekt byl obchodován kupní smlouvou (V-4664/2020-205), právní účinky zápisu ke dni 27.8.2020.
Kupní CENA: 1 700 000,- Kč

2) Rodinný dům, k.ú. Jakub, okres Kutná Hora
Rodinný dům č.p. 186 včetně příslušenství a pozemků o celkové výměře 994 m^2. Objekt byl obchodován kupní smlouvou (V-7489/2019-205), právní účinky zápisu ke dni 10.12.2019.
Kupní CENA: 1 999 000,- Kč

3) Rodinný dům, k.ú. Jakub, okres Kutná Hora
Rodinný dům č.p. 11 včetně příslušenství a pozemků o celkové výměře 2.017 m^2. Objekt byl obchodován kupní smlouvou (V-1693/2020-205), právní účinky zápisu ke dni 25.3.2020.
Kupní CENA: 2 200 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment).*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované*****,** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované****,* lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Seznam porovnávaných objektů:

Rodinný dům, k.ú. Církvice u Kutné Hory, okres Kutná Hora	
Výchozí cena (VC):	1 700 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	0,95
$K_{datum\ realizace}$:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,05
$K_{technického\ stavu}$:	0,90
Jednotková cena (JC):	1 893 622,95 Kč
Váha (V):	1,0

Rodinný dům, k.ú. Jakub, okres Kutná Hora	
Výchozí cena (VC):	1 999 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{datum\ realizace}$:	0,89
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,10
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	2 041 879,47 Kč
Váha (V):	1,0
Rodinný dům, k.ú. Jakub, okres Kutná Hora	
Výchozí cena (VC):	2 200 000,– Kč
Množství (M):	1,05
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{datum\ realizace}$:	0,91
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,15
$K_{technického\ stavu}$:	0,95
Jednotková cena (JC):	2 107 514,37 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{datum\ realizace} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického\ stavu})$

Minimální jednotková cena:	1 893 622,95 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2 014 338,93 Kč
Maximální jednotková cena:	2 107 514,37 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		2 015 000,– Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	2 015 000,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 2 015 000,– Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz *3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku*.) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dostatečné možnosti parkování na veřejné komunikaci
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- v obci se nacházejí kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- pouze lokální vytápění objektu
- malý přilehlý pozemek

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 7.1.2021, vydané , **JUVENTUS insolvenční v.o.s.**, č.j. **KSPH 60 INS 18404/2019**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 58/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Jakub, č.p. 34, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 58/1) a objektu **bez čp/če, jiná st.**, na pozemku p.č. St. 255 (LV 10011), vše v k.ú. Jakub, obec Církvice, okres Kutná Hora.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena věcných práv	–726 852,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	**–726 852,– Kč**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	**2 015 000,– Kč**
Závady váznoucí (věcná břemena) byla zjištěna, jsou.* (716 850,- Kč + 10 000,- Kč)	**- 726 850,– Kč**

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

2 015 000,– Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionypatnácttisíc Kč

1 288 150,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmiliondvěstěosmdesátosmtisícjednostopadesát Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 2.2.2021

.....

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Náhled katastrální mapy
Kopie Smlouvy darovací, o zřízení věcného břemene

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant**.

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena smluvně.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 2.2.2021

.....

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com