

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5105-173/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně zjištěné a obvyklé spoluvlastnického podílu 1/2 k pozemkům se stavbou rodinného domu č.p. 59, s vedlejšími stavbami, s venkovními úpravami, zemědělské a lesní pozemky s trvalými porosty v katastrálním území Semtěš u Bílého Podolí.

Znalec: Ing. Jana Juráková
Pikárec 11
592 53 Strážek
telefon: +420 603 156 800
e-mail: ingjurakova@atlas.cz

Zadavatel: Moravská insolveční, v.o.s., IČ: 07585004
Komenského 124
66601 Tišnov

Číslo jednací: sp. zn. KSPH 67 INS 15092/2021

Počet stran: 38 včetně 12 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.11.2021

Vyhotoveno: V Pikárci dne 8.12.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně zjištěné a obvyklé nemovitých věcí, zapsaných na listu vlastnictví číslo 238 pro katastrální území Semtěš u Bílého Podolí a obec Semtěš.

1. Ocenit cenou zjištěnou dle aktuálně platného oceňovacího předpisu

2. Ocenit cenou obvyklou v daném místě a čase

Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/2

1.2. Účel znaleckého posudku

O ceně zjištěné a obvyklé spoluvlastnického podílu 1/2 k pozemkům se stavbou rodinného domu č.p. 59, s vedlejšími stavbami, s venkovními úpravami, zemědělské a lesní pozemky s trvalými porosty v katastrálním území Semtěš u Bílého Podolí pro potřeby insolvenčního řízení **Josefa Šolty**, nar. 20.3.1954, bytem Opletalova 132, Kutná Hora, řízení vedeno pod sp. zn. **KSPH 67 INS 15092/2021**.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Informace o stáří stavby, použitých materiálech a provedených úpravách.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.11.2021 za přítomnosti znalce, pana Josefa Šolty a paní Boženy Škvařilové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z listu vlastnictví číslo 238 pro katastrální území Semtěš u Bílého Podolí a obec Semtěš
- zákon číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR číslo 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky číslo 199/2014 Sb., vyhlášky číslo 345/2015 Sb., vyhlášky číslo 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky číslo 457/2017 Sb., vyhlášky číslo 188/2019 Sb. a vyhlášky číslo 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen vyhláška)
- výsledky místního šetření a zaměření nemovitých věcí dne 26.11.2021
- fotodokumentace
- mapa záplavových oblastí
- snímky mapy
- lesní hospodářské osnovy
- související právní předpisy
- uskutečněné prodeje, kopie kupních smluv
- informace poskytnuté spolumajiteli
- znalecký posudek 1157/034/2001 vypracovaný Jiřím Štěpánem dne 9.5.2001

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Všechna použitá data jsou z veřejných a ověřitelných zdrojů.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky se stavbou rodinného domu č.p. 59, vedlejší stavby, venkovní úpravy, zemědělské a lesní pozemky a trvalé porosty
Adresa předmětu ocenění: Semtěš 59
286 01 Semtěš
LV: 238
Kraj: Středočeský
Okres: Kutná Hora
Obec: Semtěš
Katastrální území: Semtěš u Bílého Podolí
Počet obyvatel: 272
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,133,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 333,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Paní Božena Škvařilová, Semtěš 66, 286 01 Semtěš, LV: 238, podíl: 1 / 2
Pan Josef Šolta, Opletalova 132, 284 01 Kutná Hora, LV: 238, podíl: 1 / 2

Výpis z listu vlastnictví číslo 238 pro katastrální území Semtěš u Bílého Podolí a obec Semtěš

Vlastník:

Škvařilová Božena, č.p. 66, 28601 Semtěš - **podíl 1/2**

Šolta Josef, Opletalova 132, Šipší, 28401 Kutná Hora - **podíl 1/2**

Pozemky:

St. 30	1.200m ²	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí pozemku je objekt bydlení, Semtěš č.p. 59		
337	6.380m ²	ovocný sad
349	3.438m ²	orná půda
363	3.424m ²	ovocný sad
438	345m ²	lesní pozemek
444	1.949m ²	orná půda
445	140m ²	ostatní plocha - neplodná půda
446	1.654m ²	ovocný sad

447	762m ²	ovocný sad
460/13	3.266m ²	orná půda
460/16	4.413m ²	orná půda
461	1.277m ²	orná půda
464	593m ²	orná půda
465	1.158m ²	orná půda
468	532m ²	orná půda
469	1.313m ²	orná půda
472	1.115m ²	orná půda
474	1.784m ²	orná půda
478	1.953m ²	zahrada
1869/78	1.086m ²	ovocný sad

Věcná práva zatěžující nemovitosti:

Nářízení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Dražební vyhláška

Rozhodnutí o úpadku

Vyhotoveno: 14.10.2021

Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav souhlasí se stavem vedeným v katastru nemovitostí.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky se stavbou rodinného domu č.p. 59 a vedlejší stavbou nacházející se v místní části Vápenka v obci Semtěš.

Osada Vápenka je samostatná část obce nacházející se severně od okraje obce Semtěš. Přístup k domu je po pozemcích jiného vlastníka.

Jedná se o bývalou malou zemědělskou usedlost, která v současné době slouží k bydlení. Je to zděná, nepodsklepená, jednopodlažní stavba se sedlovou střechou. Stavba se dělí na část obytnou a část hospodářskou, obě části na sebe přímo navazují. Hospodářská část bývalého chléva a stodoly slouží v současné době především ke skladování. Stáří nemovitosti není přesně známo, dle sdělení vlastníků byla původní stavba z roku 1770. Postupně docházelo k přestavbě a výměně prvků krátkodobé životnosti. Vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva, dle sdělení nefunkční a lokálně kamny na tuhá paliva. Objekt je napojen na elektrickou energii, užitkovou vodu ze dvou studní (voda v této lokalitě byla v minulosti kontaminována a proto je možné vodu ze studny využívat pouze jako užitkovou), pitná voda je přivedena veřejným vodovodem, kanalizace svedena do jímky na vyvážení. Na pozemcích u domu se dále nachází zděná stavba chléva a dřevníku a dále dva přístřešky pro hospodářská zvířata. Stavba je z důvodu dlouhodobé zanedbané údržby ve špatném technickém stavu. Objekt vyžaduje komplexní rekonstrukci.

Pozemky u domu jsou částečně oploceny a nacházejí se na nich trvalé porosty.

Dále jsou také předmětem ocenění zemědělské pozemky, pozemky sadů a lesní pozemek s lesními porosty. Dle sdělení pana Šolty jsou pozemky sadů pronajaty a ovocné stromy jsou dle této nájemní smlouvy ve vlastnictví nájemce.

Ocenění provedeno podle skutečného stavu.

3.2. Obsah

1. Pozemky se stavbami , s venkovními úpravami a s trvalými porosty
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Obytná část č.p. 59
 - 1.3. Hospodářská část - chlév a stodola
 - 1.4. Sklad, kurník
 - 1.5. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
 - 1.6. Trvalé porosty
2. Lesní pozemky s lesními porosty
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Lesní porost
3. Zemědělské pozemky
4. Pozemek p.č. 445

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejištěny žádné další vlivy.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,657}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,690}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,690}$$

1. Pozemky se stavbami , s venkovními úpravami a s trvalými porosty

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,153,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,153,00) / 3\,153,00 = \mathbf{0,863}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,657}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití - Úzký dlouhý pozemek	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 %	III	-0,01

včetně - orientace SV, S a SZ		
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 0,990 * 0,657 = 0,683$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		333,-	0,683		227,44
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 30	1 200	227,44	
	Redukční koeficient R = 0,863			196,28	235 536,-
§ 4 odst. 1	zahrada	478	1 953	227,44	
	Redukční koeficient R = 0,863			196,28	383 334,84
Stavební pozemky - celkem			3 153		618 870,84

1.2. Obytná část č.p. 59

Obytná část bývalé zemědělské usedlosti č.p. 59 je částečně podsklepená stavba s jedním nadzemním podlažím a s půdou, základy běžné bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné - zdivo převážně kamenné tl. cca 0,9 m, stropy dřevěné trámové s rovným podhledem, část klenby, střecha sedlová, krytina taška pálená, klempířské konstrukce pozinkovaný plech - horší stav, vnitřní omítky vápenné, vnější omítky stříkaný břizolit, vnější obklady chybí, vnitřní obklady koupelna a kuchyně, schody kamenné do sklepa a cihelné na půdu, dveře plné a prosklené, okna dřevěná dvojí, podlahy beton a dlažba, vytápění etážové na tuhá paliva - nefunkční kotel, nyní pouze lokální na tuhá paliva, elektrická energie světelná a motorová, bleskosvod ano, rozvod vody pouze studené, zdroj teplé vody brutar, instalace plynu chybí, odkanalizování do jímky, vybavení kuchyně elektrický sporák, WC splachovací, vnitřní vybavení standardní, ostatní chybí. Pod stavbou je malý podzemní sklep.

Stáří domu je k datu ocenění více než sto roků, údržba podprůměrná, horší technický stav - nutná rekonstrukce. V roce 1983 provedena rekonstrukce - výměna střechy, oken, nové omítky, podlahy, instalace.

Dům je možné připojit na elektřinu, vodu ze studny ve vlastnictví RD Příbram a kanalizaci do jímky.

Venkovní úpravy u domu č.p. 39:

- přípojky elektřiny
- přípojka vody
- přípojka kanalizace
- jímka
- oplocení, plotová brána
- studna s užitkovou vodou

Celková užitná plocha obytné části je cca 90 m²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	5*3,1 =	15,50	2,90 m
1.NP	12,82*9 =	115,38	4,66 m
		130,88 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(5*3,1)*(2,90) =	44,95
NP	1.NP	(12,82*9)*(4,66) =	537,67
Z	Zastřešení	12,82*9*3,45/2 =	199,03
Obestavěný prostor - celkem:			781,65 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	P	0,90	100	0,46	0,41

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	S	5,20	100	1,00	5,20
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	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
18. Bleskosvod	P	0,60	100	0,46	0,28
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	P	1,90	100	0,46	0,87
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
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	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

71,02

Koeficient vybavení K₄:

0,7102

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,7102

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3540

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 062,76**

Plná cena: 781,65 m³ * 3 062,76 Kč/m³

= **2 394 006,35 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 160 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

* 0,250

Nákladová cena stavby CS_N

= **598 501,59 Kč**

Koeficient pp

* 0,690

Cena stavby CS

= **412 966,10 Kč**

Obytná část č.p. 59 - zjištěná cena

= **412 966,10 Kč**

1.3. Hospodářská část - chlév a stodola

Hospodářská stavba tvoří s obytnou částí jeden celek, je to nepodsklepená stavba s jedním nadzemním podlažím a půdou, základy běžné bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné - zdivo kamenné, stropy klenba v bývalém chlévě, v části stodoly dřevěný strop s viditelnými trámy, střecha sedlová, krytina taška pálená, klempířské konstrukce pozinkovaný plech ve špatném stavu, vnitřní omítky chybí, vnější omítky vápenocementové, okno

jednoduché, vrata a dveře dřevěné, podlahy hlína a cihelná dlažba, elektřina nefunkční, ostatní chybí.

Stavba je stará cca 100 roků, údržba průměrná, horší technický stav - nutná rekonstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	9*8,85 =	79,65	5,85 m
		79,65 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(9*8,85)*(5,85) =	465,95
Z	Zastřešení	(9*8,85)*(3,95/2) =	157,31
Obestavěný prostor - celkem:			623,26 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	P	1,90	100	0,46	0,87
7. Úprava povrchů	P	4,90	100	0,46	2,25
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8060

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8060
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 841,71
Plná cena: 623,26 m ³ * 1 841,71 Kč/m ³	=	1 147 864,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 140 = 85,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	172 179,63 Kč
*	0,690
=	118 803,94 Kč
=	118 803,94 Kč

Hospodářská část - chlév a stodola - zjištěná cena

1.4. Sklad, kurník

Sklad a kurník je nepodsklepená stavba s jedním nadzemním podlažím, základy běžné bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné - zdivo kamenné, stropy chybí, střecha sedlová, krytina taška pálená, klempířské konstrukce chybí, vnitřní a vnější omítky vápenocementové, okno jednoduché, dveře dřevěné, podlaha beton, ostatní chybí.

Stavba je stará cca 100 roků, údržba chybí, horší technický stav - nutná rekonstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	5,15*5,25+5*3,9 =	46,54 2,90 m
		46,54 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(5,15*5,25+5*3,9)*(2,90) = 134,96

Z Zastřešení	46,54*1,5/2 =	34,91
Obestavěný prostor - celkem:		169,87 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	P	3,10	100	0,46	1,43
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,38
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8438

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8438
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 928,08
Plná cena: 169,87 m ³ * 1 928,08 Kč/m ³	=	327 522,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 130 = 92,3 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	49 128,44 Kč
Koeficient pp	*	0,690
Cena stavby CS	=	33 898,62 Kč
Sklad, kurník - zjištěná cena	=	33 898,62 Kč

1.5. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Obytná část č.p. 59	412 966,10 Kč
Hospodářská část - chlév a stodola	118 803,94 Kč
Sklad, kurník	33 898,62 Kč
Celkem	565 668,66 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

565 668,66

3,50 % z ceny staveb

* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 19 798,40 Kč

1.6. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	618 870,84
Celková výměra pozemku	m ²	3 153,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	260,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	51 032,80
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	3 317,13

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 3 317,13 Kč

Pozemky se stavbami , s venkovními úpravami a s trvalými porosty - rekapitulace

1.1. Pozemky: 618 870,84 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Obytná část č.p. 59	412 966,10 Kč
1.3. Hospodářská část - chlév a stodola	118 803,94 Kč
1.4. Sklad, kurník	33 898,62 Kč
1.5. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	19 798,40 Kč
1.6. Trvalé porosty	3 317,13 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **588 784,19 Kč**

Pozemky se stavbami , s venkovními úpravami a s trvalými porosty - zjištěná cena celkem = 1 207 655,03 Kč

2. Lesní pozemky s lesními porosty

2.1. pozemky

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	438	3V2	345	5,72		5,72	1 973,40
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 345 m ²							1 973,40

2.2. Lesní porost

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěž Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena
OL - olše lepkavá na pozemku p.č.: 438			94	28	0,700	90
						(max 80)
345	80	18,06	4,13		1,000	
$Ha = [(18,06 - 4,13) * 1,000 + 4,13] * 0,70 * 80 \% = 10,1136 \text{ Kč/m}^2$						3 489,19
OL - olše lepkavá - celkem					=	3 489,19

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků] Opravný faktor fuv
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěž Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena	
JS - jasan ztepilý na pozemku p.č.: 438			94	30	0,700	90
345	20	54,13	20,60		0,963	0,963
$Ha = [(54,13 - 20,60) * 0,963 * 1/0,963 + 20,60] * 0,70 * 20 \% = 7,5782 \text{ Kč/m}^2$					2 614,48	
JS - jasan ztepilý - celkem					=	2 614,48
Celkem - lesní porosty					=	6 103,67 Kč

Lesní porost - zjištěná cena celkem = **6 103,67 Kč**

Lesní pozemky s lesními porosty - rekapitulace

2.1. Pozemky:

1 973,40 Kč

Lesní pozemky s lesními porosty - zjištěná cena celkem

= **8 077,07 Kč**

3. Zemědělské pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ovocný sad	337	32914	6 380	5,92		5,92	37 769,60
orná půda	349 část	32914	1 288	5,92		5,92	7 624,96
orná půda	349 část	52911	2 150	7,79		7,79	16 748,50
ovocný sad	363	32914	3 424	5,92		5,92	20 270,08
orná půda	444	32954	1 949	4,98		4,98	9 706,02
ovocný sad	446	32954	1 654	4,98		4,98	8 236,92
ovocný sad	447	32954	762	4,98		4,98	3 794,76
orná půda	460/13	32911	3 266	8,74		8,74	28 544,84
orná půda	460/16	32911	3 894	8,74		8,74	34 033,56
orná půda	část 460/16	32954	519	4,98		4,98	2 584,62
orná půda	část 461	32911	1 092	8,74		8,74	9 544,08
orná půda	část 461	32954	185	4,98		4,98	921,30
orná půda	část 464	32911	385	8,74		8,74	3 364,90
orná půda	část 464	32954	208	4,98		4,98	1 035,84
orná půda	465	32911	1 158	8,74		8,74	10 120,92
orná půda	část 468	32911	262	8,74		8,74	2 289,88
orná půda	část 468	32954	270	4,98		4,98	1 344,60
orná půda	469	32911	1 313	8,74		8,74	11 475,62
orná půda	472	32954	1 115	4,98		4,98	5 552,70
orná půda	474	32954	1 784	4,98		4,98	8 884,32
ovocný sad	1869/78	52911	1 086	7,79		7,79	8 459,94

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 34 144 m²

232 307,96

Zemědělské pozemky - zjištěná cena celkem

= 232 307,96 Kč

4. Pozemek p.č. 445

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	8,22	0,25				2,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	445	140	2,06		288,40
Jiný pozemek - celkem			140		288,40	

Pozemek p.č. 445 - zjištěná cena celkem

= 288,40 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky se stavbami , s venkovními úpravami a s trvalými porosty	1 207 655,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	618 870,84 Kč
1.2. Obytná část č.p. 59	412 966,- Kč
1.3. Hospodářská část - chlév a stodola	118 804,- Kč
1.4. Sklad, kurník	33 899,- Kč
1.5. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	19 798,- Kč
1.6. Trvalé porosty	3 317,- Kč
	= 1 207 655,- Kč
2. Lesní pozemky s lesními porosty	8 077,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	1 973,40 Kč
2.2. Lesní porost	6 104,- Kč
	= 8 077,- Kč
3. Zemědělské pozemky	232 308,- Kč
4. Pozemek p.č. 445	288,- Kč

Výsledná cena - celkem:

1 448 328,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 448 330,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistačtyřicetosmtisicetřistatřicet Kč

Ocenění cenou obvyklou

Porovnávací metoda a analýza trhu

Porovnávací metoda je jedním ze způsobů oceňování, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji.

Pozemky p.č. st. 30 a 478 se stavbou rodinného domu č.p. 59, s vedlejšími stavbami, s venkovními úpravami a trvalými porosty

Porovnání se provádí na základě řady hledisek:

- umístění v obci - mimo zastavěné území obce - samota
- druh a účel užití - pozemky se stavbou k bydlení
- velikost, tvar pozemku - nepravidelný
- využitelnost - stávající, bydlení, případně rekreace
- dostupnost - přístup přes cizí nezpevněné pozemky
- věčná břemena – nejsou, exekuce a ostatní závady nemají vliv na obvyklou cenu
- právní stav – spoluvlastnictví

Obvyklá cena pozemků p.č. st. 30 a 478 se stavbou rodinného domu č.p. 59, s vedlejšími stavbami, s venkovními úpravami a trvalými porosty - cena obvyklá je stanovena cenovým porovnáním, dle uskutečněných prodejů v daném místě a čase.

POROVNÁVACÍ METODA

Oceňovaná nemovitá věc: pozemky p.č. st. 30 a 478 se stavbou rodinného domu č.p. 59, s vedlejšími stavbami, s venkovními úpravami a trvalými porosty

Užitná plocha:	95,00 m ²
Obestavěný prostor:	782,00 m ³
Zastavěná plocha:	1 200,00 m ²
Plocha pozemku:	3 153,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek p.č. st. 85/3 se stavbou rodinného domu č.p. 10		
Lokalita:	Semtěš, k.ú. Semtěš u Bílého Podolí		
Popis:	Pozemek o celkové výměře 583 m ² , se stavbou rodinného domu, stavba s jedním nadzemním podlažím. Průměrný technický stav.		
Pozemek:	583,00 m ²		
Užitná plocha:	180,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - z kupní smlouvy	1,00	Zdroj: Kupní smlouva	
K2 Velikosti objektu - větší	1,00	V-6467/2021-606	
K3 Poloha - stejná obec	1,00		
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00		
K5 Celkový stav - obdobný	1,00		
K6 Vliv pozemku - mnohem menší pozemek	1,30		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10		

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 450 000	180,00	8 056	1,43	11 520

Název: Pozemky p.č. st. 41 a 101/2 se stavbou rodinného domu č.p. 26
Lokalita: Bílé Podolí, k.ú. Zařičany
Popis: Pozemky o celkové výměře 1.318 m², se stavbou rodinného domu, stavba s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Dobrý technický stav.

Pozemek: 1 318,00 m²

Užitná plocha: 130,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - z kupní smlouvy	1,00	Zdroj: Kupní smlouva
K2 Velikosti objektu - větší	1,00	V-2653/2021-606
K3 Poloha - obec v sousedství	1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90	
K5 Celkový stav - lepší	0,90	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 850 000	130,00	14 231	0,97	13 804

Název: Pozemky p.č. st. 101, 1750/1 a 1751 se stavbou rodinného domu č.p. 2, s vedlejší stavbou

Lokalita: Bílé Podolí, k.ú. Zařičany

Popis: Pozemky o celkové výměře 3.003 m², se stavbou rodinného domu, stavba s jedním nadzemním podlažím a částečně obytným podkrovím. Vedlejší stavba. Průměrný technický stav.

Pozemek: 3 003,00 m²

Užitná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - z kupní smlouvy	1,00	Zdroj: Kupní smlouva
K2 Velikosti objektu - větší	1,00	V-10726/2021-606
K3 Poloha - obec v sousedství	1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90	
K5 Celkový stav - lepší	0,90	
K6 Vliv pozemku - obdobný pozemek	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 900 000	160,00	18 125	0,81	14 681

Minimální jednotková porovnávací cena	11 520 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 335 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 681 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	13 335 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	95,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 266 825 Kč

Obvyklá cena pozemků p.č. st. 30 a 478 se stavbou rodinného domu č.p. 59, s vedlejšími stavbami, s venkovními úpravami a trvalými porosty je 1.270.000,--Kč

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální ½ pozemků p.č. st. 30 a 478 se stavbou rodinného domu č.p. 59, s vedlejšími stavbami, s venkovními úpravami a trvalými porosty je 635.000,--Kč

Zemědělské, lesní a ostatní pozemky s trvalými porosty – LV č.238 k.ú. Semtěš u Bílého Podolí

Porovnání se provádí na základě řady hledisek:

- umístění v obci - mimo zastavěné území obce
- druh a účel užití - pozemky k zemědělskému a lesnímu využití
- velikost, tvar pozemku - nepravidelný
- využitelnost – stávající, zemědělské a lesní využití
- věčná břemena – nejsou, exekuce a ostatní závady nemají vliv na obvyklou cenu
- právní stav – spoluvlastnictví
-

Obvyklá cena zemědělských, lesních a ostatních pozemků s trvalými porosty - cena obvyklá je stanovena cenovým porovnáním, dle uskutečněných prodejů v daném místě a čase.

POROVNÁVACÍ METODA

Oceňovaná nemovitá věc: zemědělské, lesní a ostatní s trvalými porosty, celková výměra 34.629 m²

Plocha pozemku: 1,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemky p.č. 143 a 145			
Lokalita:	Sovolusky, k.ú. Sovolusky u Přelouče			
Popis:	Zemědělské pozemky o celkové výměře 6.333 m ² , orná půda.			
Pozemek:	6 333,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - z kupní smlouvy	1,00	Zdroj: Kupní smlouva		
K2 Lokalita - v sousedství	1,00	V-9800/2021-606		
K3 Velikost - menší	1,00			
K4 Tvar pozemku - nepravidelný	1,00			
K5 Inženýrské sítě - ne	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
200 000	6 333	32	1,00	32

Název:	Pozemky p.č. st. 187, 203/5, 1147, 326/32, 326/34, 551/1			
Lokalita:	k.ú. Bílé Podolí, k.ú. k.ú. Zaříčany, k.ú. Zbyslav			
Popis:	Zemědělské pozemky o celkové výměře 23.792 m ² , orná půda, ovocný sad, předmětem převodu jsou pouze různé spoluvlastnické podíly.			
Pozemek:	5 980,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - z kupní smlouvy	1,00	Zdroj: Kupní smlouva		
K2 Lokalita - v sousedství	1,00	V-4973/2021-606		
K3 Velikost - obdobné, ale spoluvlastnický podíl	1,00			
K4 Tvar pozemku - nepravidelný	1,00			
K5 Inženýrské sítě - ne	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
191 320	5 980	32	1,00	32

Název:	Pozemky p.č. 177/2, 179/1, 179/3, 192, 193, 194/1, 195/2, 195/4, 195/6, 202/2, 207/2, 766/3, 779/4, 779/5, 794, 795, 837/5, 837/21 a 837/23				
Lokalita:	Turkovice, k.ú. Turkovice u Přelouče				
Popis:	Zemědělské a ostatní pozemky o celkové výměře 34.769 m ² , orná půda, ostatní plocha, předmětem převodu je pouze spoluvlastnický podíl o velikosti 21/64, to je 1 ¹ .409 m2.				
Pozemek:	11 409,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - z kupní smlouvy	1,00	Zdroj: Kupní smlouva			
K2 Lokalita - v sousedství	1,00	V-3858/2021-606			
K3 Velikost - obdobné, ale spoluvlastnický podíl	1,00				
K4 Tvar pozemku - nepravidelný	1,00				
K5 Inženýrské sítě - ne	1,00				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]	
345 000	11 409	30	1,00	30	

Minimální jednotková porovnávací cena	30 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	31 Kč/m ²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota za 1 m²	31 Kč

Obvyklá cena zemědělských, lesních a ostatních pozemků s trvalými porosty je 1.074.000,--Kč
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální ½ zemědělských, lesních a ostatních pozemků s trvalými porosty je 537.000,--Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Znalecký posudek o ceně zjištěné a obvyklé nemovitých věcí, zapsaných na listu vlastnictví číslo 238 pro katastrální území Semtěš u Bílého Podolí a obec Semtěš.

1. Ocenit cenou zjištěnou dle aktuálně platného oceňovacího předpisu
2. Ocenit cenou obvyklou v daném místě a čase

Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/2

5.2. Odpověď

Pozemky p.č. st. 30 a 478 se stavbou rodinného domu č.p. 59, s vedlejšími stavbami, s venkovními úpravami a trvalými porosty jsou prodejné průměrně, cenu snižuje skutečnost, že předmětem případného prodeje je pouze spoluvlastnický podíl ideální 1/2, horší technický stav a v neposlední řadě i přístup po nezpevněných pozemcích jiných vlastníků.

Zemědělské a ostatní pozemky jsou prodejné dobře.

A. Zjištěná cena dle platné oceňovací vyhlášky pozemků p.č. st. 30 a 478 se stavbou rodinného domu č.p. 59, s vedlejšími stavbami, s venkovními úpravami a trvalými porosty, zapsaných na listu vlastnictví číslo 238 pro k.ú. Semtěš u Bílého Podolí a obec Semtěš je:

1.207.670,--Kč

Slovy: jedenmiliondvěstasedmtisícšestsetsedmdesátkorunčeských

Zjištěná cena dle platné oceňovací vyhlášky spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 pozemků p.č. st. 30 a 478 se stavbou rodinného domu č.p. 59, s vedlejšími stavbami, s venkovními úpravami a trvalými porosty, zapsaných na listu vlastnictví číslo 238 pro k.ú. Semtěš u Bílého Podolí a obec Semtěš je:

603.835,--Kč

Slovy: šestsettřítisícosmsetřicetpětkorunčeských

Obvyklá cena v daném místě a čase pozemků p.č. st. 30 a 478 se stavbou rodinného domu č.p. 59, s vedlejšími stavbami, s venkovními úpravami a trvalými porosty, zapsaných na listu vlastnictví číslo 238 pro k.ú. Semtěš u Bílého Podolí a obec Semtěš je:

1.270.000,--Kč

Slovy: jedenmiliondvěstasedmdesáttisíckorunčeských

Obvyklá cena v daném místě a čase spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 pozemků p.č. st. 30 a 478 se stavbou rodinného domu č.p. 59, s vedlejšími stavbami, s venkovními úpravami a trvalými porosty, zapsaných na listu vlastnictví číslo 238 pro k.ú. Semtěš u Bílého Podolí a obec Semtěš je:

635.000,--Kč

Slovy: šestsetřicetpěttisíckorunčeských

B. Zjištěná cena dle platné oceňovací vyhlášky zemědělských, lesních a ostatních pozemků s trvalými porosty, zapsaných na listu vlastnictví číslo 238 pro k.ú. Semtěš u Bílého Podolí a obec Semtěš je:

240.670,--Kč

Slovy: dvěstačtyřicettisíkorunčeských

Zjištěná cena dle platné oceňovací vyhlášky spoluvlastnického podílu o velikosti ideální ½ zemědělských, lesních a ostatních pozemků s trvalými porosty, zapsaných na listu vlastnictví číslo 238 pro k.ú. Semtěš u Bílého Podolí a obec Semtěš je:

120.335,--Kč

Slovy: jednostodvacettisíctřicetpětkorunčeských

Obvyklá cena v daném místě a čase zemědělských, lesních a ostatních pozemků s trvalými porosty, zapsaných na listu vlastnictví číslo 238 pro k.ú. Semtěš u Bílého Podolí a obec Semtěš je:

1.074.000,--Kč

Slovy: jedenmilionsedmdesátčtyřitisíkorunčeských

Obvyklá cena v daném místě a čase spoluvlastnického podílu o velikosti ideální ½ zemědělských, lesních a ostatních pozemků s trvalými porosty, zapsaných na listu vlastnictví číslo 238 pro k.ú. Semtěš u Bílého Podolí a obec Semtěš je:

537.000,--Kč

Slovy: pětsetřicetsedmtisíkorunčeských

Ocenění jsem provedla jako osoba nezávislá.

Jsem si vědoma následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5105-173/2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí LV číslo 238 pro k.ú. Semtěš u Bílého Podolí	4
Snímky katastrální mapy a mapy záplavových oblastí	3
Územní plán	2
Fotodokumentace	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2021 14:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 2021 pro Miroslav Lahoda, Mgr.

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 530859 Semtěš

Kat.území: 604101 Semtěš u Bílého Podolí

List vlastnictví: 238

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Škvařilová Božena, č.p. 66, 28601 Semtěš	566028/0439	1/2
Šolta Josef, Opletalova 132, Šipší, 28401 Kutná Hora	540320/1342	1/2

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 30	1200	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Semtěš, č.p. 59, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 30				
337	6380	ovocný sad		zemědělský půdní fond
349	3438	orná půda		zemědělský půdní fond
363	3424	ovocný sad		zemědělský půdní fond
438	345	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
444	1949	orná půda		zemědělský půdní fond
445	140	ostatní plocha	neplodná půda	
446	1654	ovocný sad		zemědělský půdní fond
447	762	ovocný sad		zemědělský půdní fond
460/13	3266	orná půda		zemědělský půdní fond
460/16	4413	orná půda		zemědělský půdní fond
461	1277	orná půda		zemědělský půdní fond
464	593	orná půda		zemědělský půdní fond
465	1158	orná půda		zemědělský půdní fond
468	532	orná půda		zemědělský půdní fond
469	1313	orná půda		zemědělský půdní fond
472	1115	orná půda		zemědělský půdní fond
474	1784	orná půda		zemědělský půdní fond
478	1953	zahrada		zemědělský půdní fond
1869/78	1086	ovocný sad		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2021 14:35:03

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 530859 Semtěš

Kat.území: 604101 Semtěš u Bílého Podolí

List vlastnictví: 238

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Šolta Josef, Opletalova 132, Šipší, 28401 Kutná Hora,
RČ/IČO: 540320/1342

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kutné Hoře Nc-2698/2003 ze dne
10.06.2003. Právní moc ke dni 28.11.2003; uloženo na prac. Kutná Hora
Z-4624/2003-205

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Šolta Josef, Opletalova 132, Šipší, 28401 Kutná Hora,
RČ/IČO: 540320/1342

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kutné Hoře Nc-2906/2003 ze dne
07.08.2003; uloženo na prac. Kutná Hora
Z-6734/2003-205

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Šolta Josef, Opletalova 132, Šipší, 28401 Kutná Hora,
RČ/IČO: 540320/1342

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kutné Hoře Nc-2906/2003 ze dne
07.08.2003; uloženo na prac. Kutná Hora
Z-7147/2003-205

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Šolta Josef, Opletalova 132, Šipší, 28401 Kutná Hora,
RČ/IČO: 540320/1342

Parcela: St. 30, Parcela: 1869/78, Parcela: 337, Parcela: 349, Parcela: 363,
Parcela: 438, Parcela: 444, Parcela: 445, Parcela: 446, Parcela: 447, Parcela:
460/13, Parcela: 460/16, Parcela: 461, Parcela: 464, Parcela: 465, Parcela: 468,
Parcela: 469, Parcela: 472, Parcela: 474, Parcela: 478

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Prachatice Ex-1641/2003 ze dne 02.10.2003.
Z-7151/2003-205

o Dražební vyhláška

Povinnost k

Šolta Josef, Opletalova 132, Šipší, 28401 Kutná Hora,
RČ/IČO: 540320/1342

Parcela: St. 30, Parcela: 1869/78, Parcela: 337, Parcela: 349, Parcela: 363,
Parcela: 438, Parcela: 444, Parcela: 445, Parcela: 446, Parcela: 447, Parcela:
460/13, Parcela: 460/16, Parcela: 461, Parcela: 464, Parcela: 465, Parcela: 468,
Parcela: 469, Parcela: 472, Parcela: 474, Parcela: 478

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Prachatice 40 Ex-1641/2003 -51 ze dne 01.08.2008.
Z-9500/2008-205

o Dražební vyhláška

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2021 14:35:03

Obec: 530859 Semtěš

List vlastnictví: 238

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 30, Parcela: 1869/78, Parcela: 337, Parcela: 349, Parcela: 363,
Parcela: 438, Parcela: 444, Parcela: 445, Parcela: 446, Parcela: 447, Parcela:
460/13, Parcela: 460/16, Parcela: 461, Parcela: 464, Parcela: 465, Parcela: 468,
Parcela: 469, Parcela: 472, Parcela: 474, Parcela: 478

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Prachovice 40 Ex-1641/2003 -66 ze dne 20.03.2009.

Z-4299/2009-205

- o Dražební vvhlaška

Povinnost k

Parcela: St. 30, Parcela: 1869/78, Parcela: 337, Parcela: 349, Parcela: 363,
Parcela: 438, Parcela: 444, Parcela: 445, Parcela: 446, Parcela: 447, Parcela:
460/13, Parcela: 460/16, Parcela: 461, Parcela: 464, Parcela: 465, Parcela: 468,
Parcela: 469, Parcela: 472, Parcela: 474, Parcela: 478

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Prachovice 40 Ex-1641/2003 -66 ze dne 20.03.2009.

Z-5498/2009-205

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Praze KSPH 67INS-15092/2021 -A-7 ze dne 17.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 19:10:10. Zápis proveden dne 23.08.2021; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-2632/2021-205

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 1869/78, Parcela: 460/13, Parcela: 460/16

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 431/1989.

POLVZ:2/1990

Z-21400002/1990-205

Pro: Šolta Josef, Opletalova 132, Šipší, 28401 Kutná Hora

RČ/IČO: 540320/1342

o Smlouva darovací ze dne 26.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.09.2008.

V-3889/2008-205

Pro: Škvařilová Božena, č.p. 66, 28601 Semtěš

RČ/IČO: 566028/0439

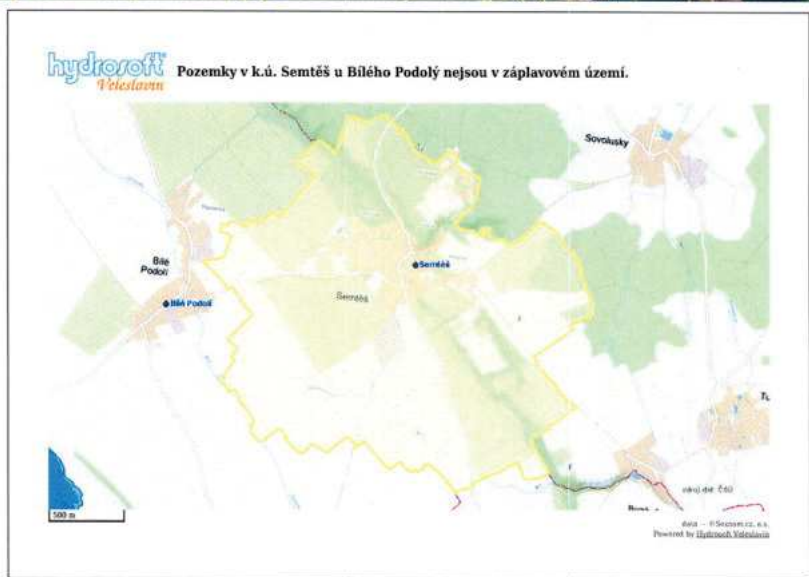
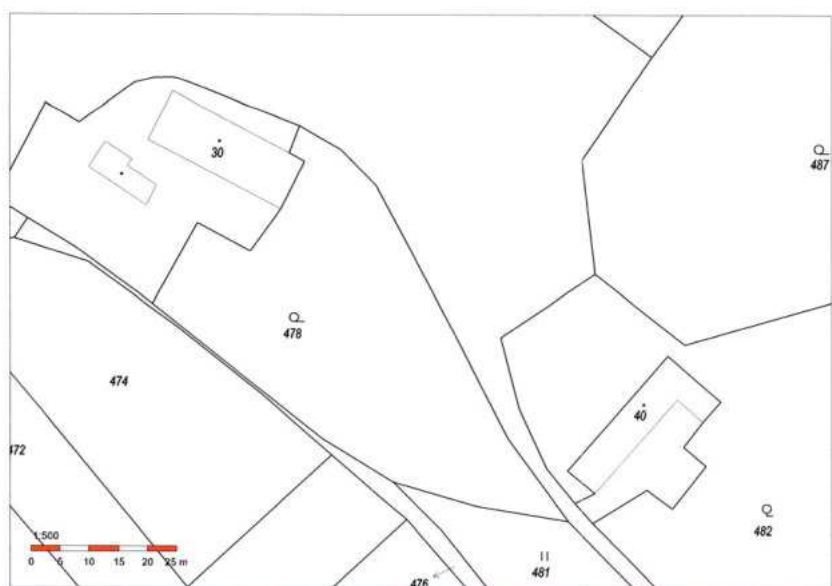
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

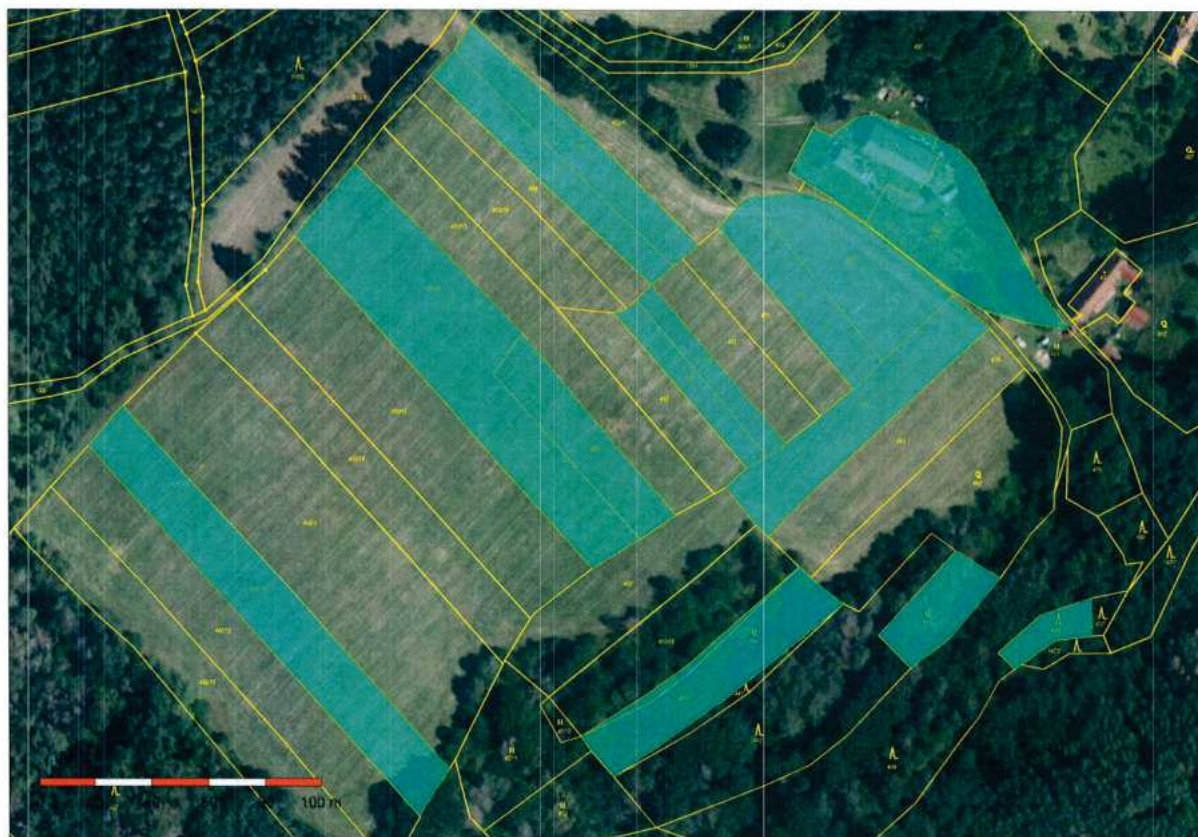
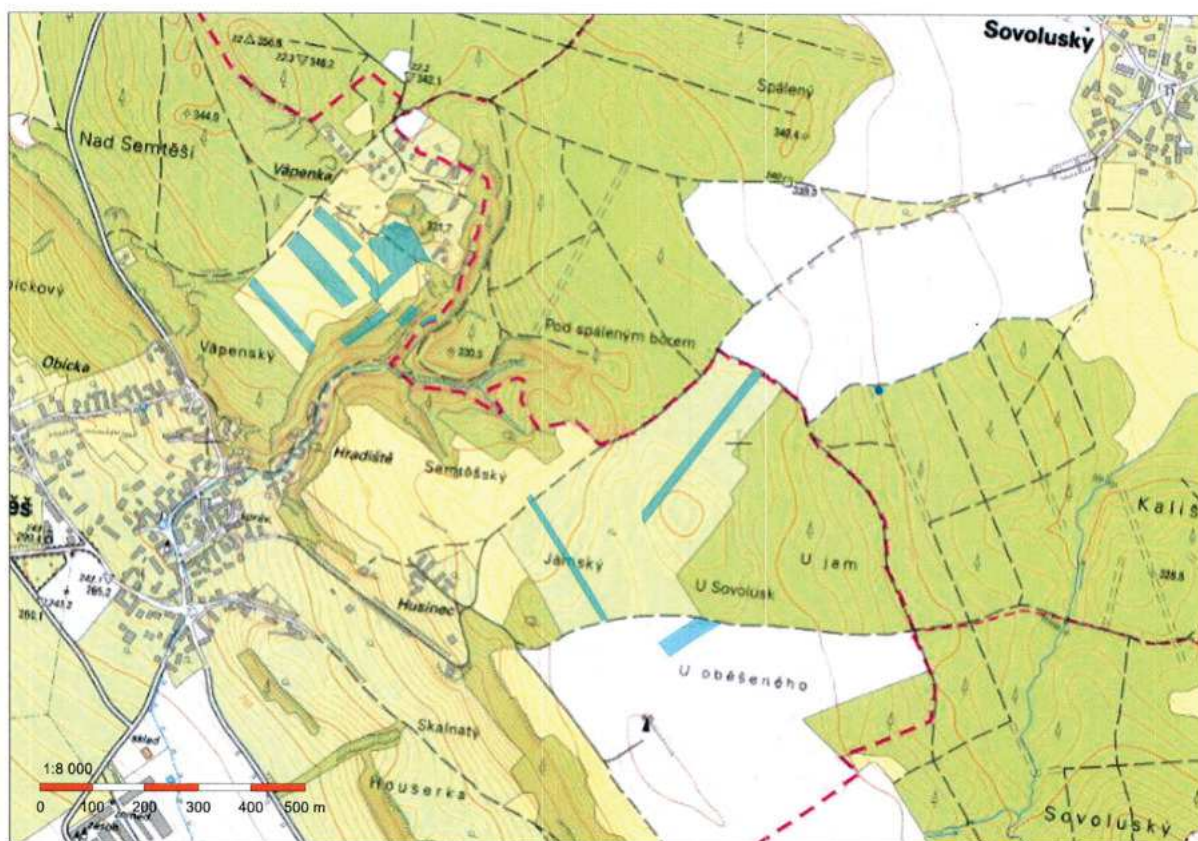
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 3

[illegible]







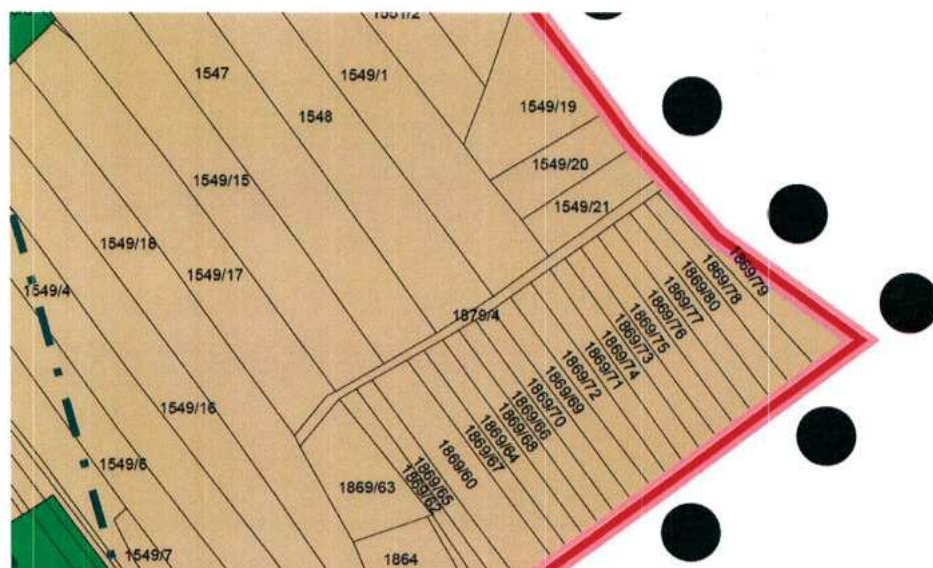
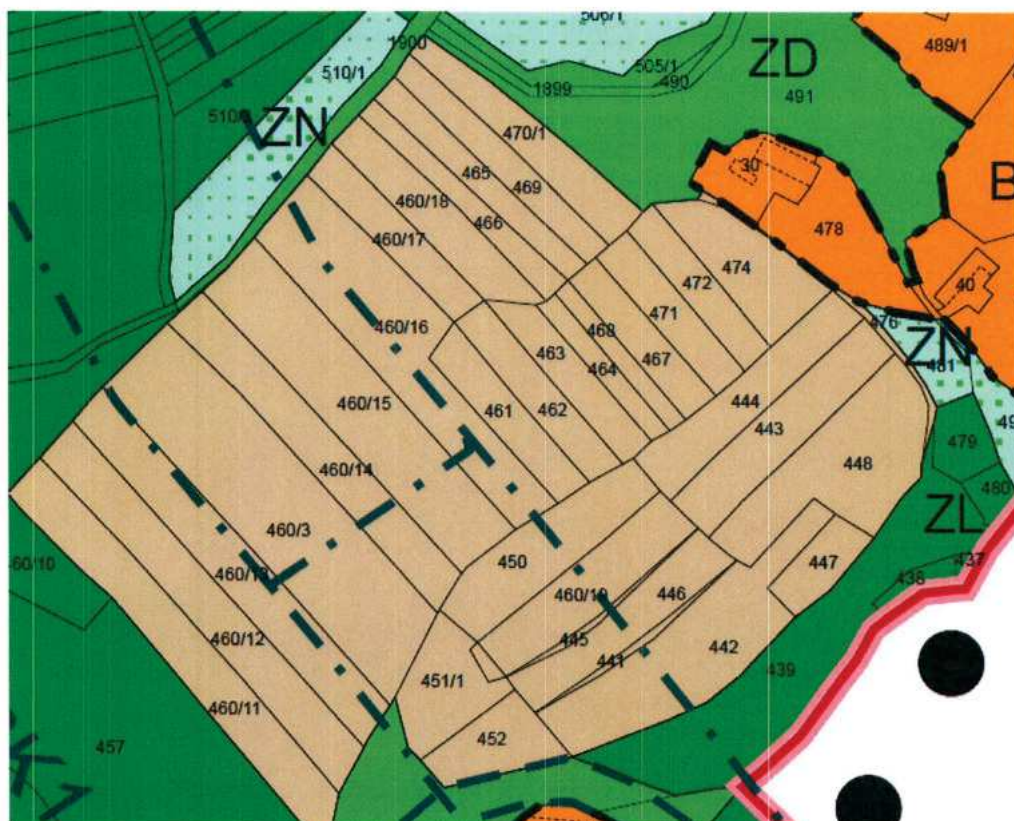
Územní plán Semtěš

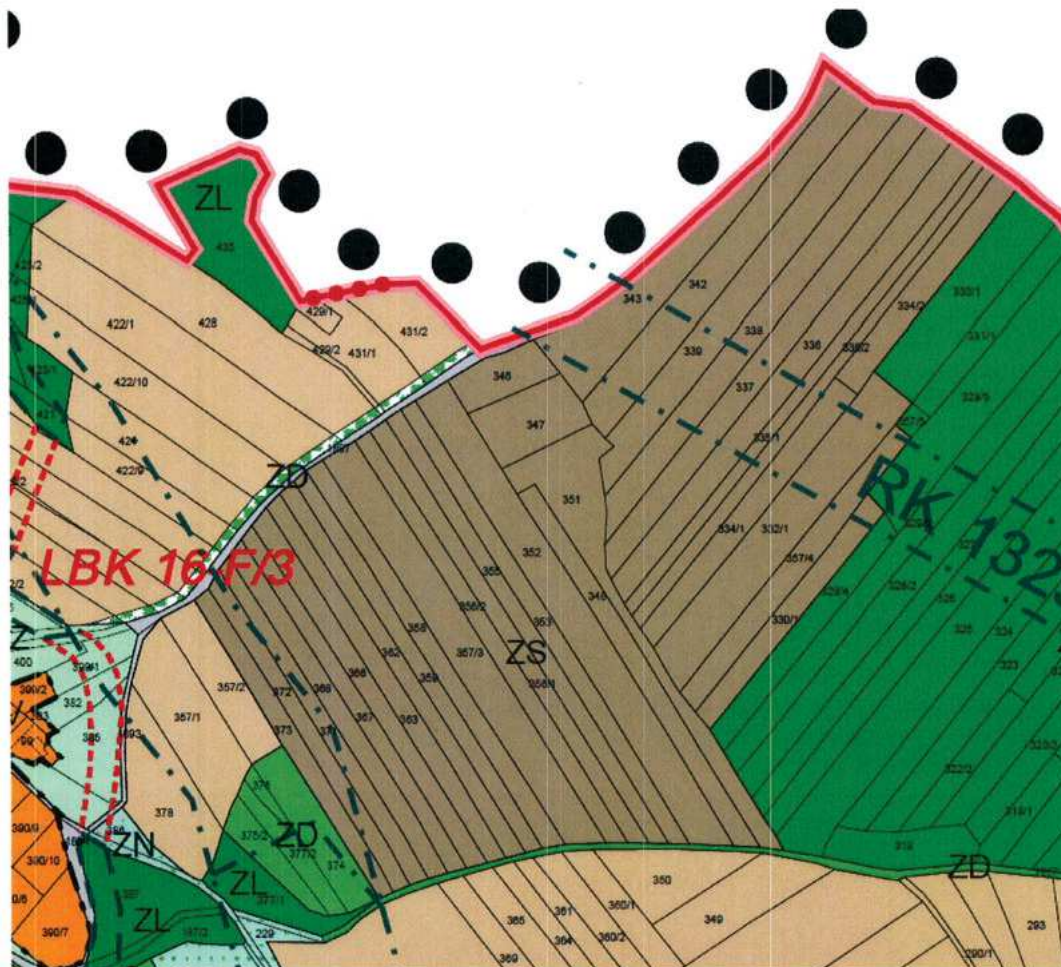
Pozemky p.č. St. 30 a 478 v katastrálním území Semtěš u Bílého Podolí jsou v územním plánu zařazeny jako plochy bydlení - venkovského charakteru – BV.

Pozemky p.č. St. 438 v katastrálním území Semtěš u Bílého Podolí jsou v územním plánu zařazeny jako plochy lesní - ZL.

Pozemky p.č. 337 a 363 v katastrálním území Semtěš u Bílého Podolí jsou v územním plánu zařazeny jako plocha zemědělská – sady (speciální) - ZS.

Pozemky p.č. 349, 444, 445, 446, 447, 460/13, 460/16, 461, 464, 465, 468, 469, 472, 474 a 1869/78 v katastrálním území Semtěš u Bílého Podolí jsou v územním plánu zařazeny jako plocha zemědělská.





PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

BV	BV	
ZL	ZL	
ZS		

plocha bydlení - venkovského charakteru

plocha lesní

plocha zemědělská - sady (speciální)

plocha zemědělská







Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5105-173/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 26.6.2000 č.j. Spr. 3475/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5105-173/2021 evidence posudků.

V Pikárci dne 8.12.2021



Ing. Jana Juráková
Pikárec 11
592 53 Strážek

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.