

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 4039-074-18**

o ceně nemovitosti čp.702 v Semilech s příslušenstvím a pozemky p.č. 1953/9 a 1953/31 dle LV č.1223 v katastrálním území a obci Semily.

**Objednavatel posudku:**

PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 299/26,  
602 00 Brno

**Účel posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti - insolvenční řízení

**Oceňovací předpis:**

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

**Oceněno ke dni:**

29.října 2018

**Posudek vypracoval:**

Ing. Bc. Petr Holubička  
Semily - Podskalí 260  
512 06 Benešov u Semil

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 10 stran.

V Semilech, dne 29.října 2018

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Blížejší údaje o nemovité věci

Jedná se o rodinný dům, který se nachází v Semilech v zástavbě rodinných domů "nad školami". Dům leží na mírně svažitém pozemku. Přístupný je z Větrné ulice, která vede před domem. Vzdálenost do středu města je 1 km.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí.

Kopie katastrální mapy.

Vlastní znalecký posudek 3983-018-18.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 27.3.2018 za přítomnosti pana Jiřího Švestky, vlastníka nemovitosti.

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 1223 pro k.ú. Semily, obec Semily zapsán

SJM Švestka Jiří a Švestková Ivana	1/2
------------------------------------	-----

SJM Švestka Josef a Švestková Marie	1/2
-------------------------------------	-----

## 1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 3) Rodinný dům se šikmou střechou
- 4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Jedná se o pozemek p.č.1953/31.

#### 2.1.2 Výpočet $Io$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $O_i$
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$Io = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

#### 2.1.3 Výpočet $It$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $T_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	3	-0.01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.01

$$It = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.01) \times 1 = 0.990$$

### 2.1.4 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b> Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b> Rezidenční zástavba	1	0.04
<b>3. Poloha pozemku v obci</b> Okrajové části obce	3	-0.05
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b> Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b> V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b> Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	6	0.00
<b>7. Osobní hromadná doprava</b> Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	2	-0.03
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b> Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0	0.00
<b>9. Obyvatelstvo</b> Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0	0.00
<b>10. Nezaměstnanost</b> Průměrná nezaměstnanost	0	0.00
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b> Vlivy snižující cenu	0	0.00

Celkem \* -0.04

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.04) \times 1 = 0.960$$

### 2.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	586,-
Index cenového porovnání		x 0.9500
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.990 \times 0.960$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	556,70
Cena za celou výměru 130.00 m <sup>2</sup>	= Kč	72.371,-
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	72.371,-

## 2.2 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Jedná se o pozemek p.č.1953/9.

### 2.2.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)



Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	586,-
Index cenového porovnání		x 0.9500
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.990 \times 0.960$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	556,70
Cena za celou výměru 508.00 m <sup>2</sup>	= Kč	282.803,60
<b>Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>282.804,-</b>

## 2.3 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

### 2.3.1 Popis

Samostatně stojící patrový dům s podsklepením. Dům je zděný, zastřešení tvoří sedlový krov. V podzemním podlaží je garáž, tři sklepy, kotelna, prádelna a chodba se schodištěm. V přízemí je jeden samostatný byt (kuchyň, tři pokoje, koupelna, záchod, chodba, spíž a balkón), zádveří a chodba se schodištěm. V patře je jeden byt (kuchyň, tři pokoje, koupelna, záchod, chodba, spíž a balkón) a chodba se schodištěm. V prostoru krovu je malá půda.

Dům byl postaven a zkolaudován v roce 1980. Je prováděná běžná údržba bez modernizací.

### 2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	D - podsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

### 2.3.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$11.05 \times 10.28 \times 2.51 + 2.20 \times 6.82 \times 2.51$	=	322.78 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$11.15 \times 10.38 \times 2.85 + 2.20 \times 6.82 \times 2.85 + 6.20 \times 1.20 \times 1.00$	=	380.05 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$11.15 \times 10.38 \times 3.30 + 7.30 \times 0.90 \times 1.00$	=	388.50 m <sup>3</sup>
celkem =			1091.33 m <sup>3</sup>

### 2.3.4 Vybavení stavby

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

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
16.	Vytápění nadstandard	0.04200	100%	0.042
26.	Ostatní podstandard	0.03000	100%	-0.03
				0.012

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K<sub>4</sub>.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.012) = 1.0065$$

### 2.3.5 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
<b>0. Typ stavby a)</b> Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	3	D
<b>1. Druh stavby</b> Samostatný rodinný dům	3	0.00
<b>2. Provedení obvodových stěn b)</b> Zdivo cihelné nebo tvárnice	3	0.00
<b>3. Tloušťka obvod. stěn</b> 45 cm	2	0.00
<b>4. Podlažnost c)</b> Hodnota více jak 1 do 2 včetně	2	0.01
<b>5. Napojení na síť (přípojky)</b> Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	5	0.08
<b>6. Způsob vytápění stavby</b> Ústřední , etážové , dálkové	3	0.00
<b>7. Zákl. příslušenství v RD d)</b> Více zákl.přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	4	0.05
<b>8. Ostatní vybavení v RD</b> Bez dalšího vybavení	1	0.00
<b>9. Venkovní úpravy</b> Standardního rozsahu a provedení	3	0.00
<b>10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD</b> Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	3	0.05
<b>11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou</b> Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	2	0.00
<b>12. Kriterium jinde neuvedené</b> Bez vlivu na cenu	3	0.00
<b>13. Stavebně- technický stav</b> Stavba s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.81+0 pro stáří 38 let)	2	0.8100

Celkem \* 0.19

\* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + 0.19) \times 0.81 = 0.964$$

### 2.3.6 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.433,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.964
It: index trhu		x 0.990
Ip: index polohy		x 0.960
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.312,90
Cena za celý obestavěný prostor 1091.33 m <sup>3</sup>	= Kč	1.432.807,45
<b>Rodinný dům se šikmou střechou</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.432.807,-</b>

## 2.4 Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Oceněno podle § 47 vyhlášky.

### 2.4.1 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m <sup>2</sup>	Cena
1.	Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	130.00	72371.00
2.	Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	508.00	282804.00
Celková výměra a cena		638.00	355175.00

Jednotková cena pozemků =  $355175.00 / 638.00 = 556.7006$

### 2.4.2 Výpočet ceny porostů (§ 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu ( 60.00 m <sup>2</sup> x 556,70 Kč/m <sup>2</sup> )	= Kč	33.402,04
Podíl ve výši 6,5% ze zjištěné ceny	= Kč	2.171,13
Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Cena celkem Kč	2.171,-



### 3. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	72.371,-
2) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	282.804,-
3) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	1.432.807,-
4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	2.171,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>1.790.153,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>1.790.150,-</b>

Slovy: Jedenmilionsedmsetdevadesáttisícjedenstopadesát Kč

#### Obvyklá cena nemovitosti:

Obvyklou (tržní) cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správcí nemovitostí.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

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

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout tržní hodnotu nemovitosti, resp. obecnou cenu, resp. obvyklou cenu, nelze tedy přesně stanovit.

Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitost lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitost vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. zjištěná, nákladová, výnosová, účetní apod.), odhadnuté tržní ceny, která je předpokládána prodávajícím. Na odhad tržní hodnoty (obecné, obvyklé ceny) má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovitosti, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.



Předmětem tohoto ocenění je nemovitosti čp.702 v Semilech s příslušenstvím a pozemky p.č. 1953/9 a 1953/31 dle LV č.1223 v katastrálním území a obci Semily.

Klady nemovitosti :

- dům ve městě, které je místním centrem regionu

Zápory nemovitosti :

- dům je v původním stavu bez modernizace
- menší velikost pozemku

Stanovení obvyklé ceny vychází z údajů zjištěných při prohlídce a zaměření objektů, informací znalce o obecných cenách, analýzou trhu s byty, z informací a údajů realitních kanceláří.

V porovnání s cenami obdobných domů v Semilech je třeba konstatovat, že ceny těchto domů se pohybují v úrovni od 2.000.000 do 3.000.000 Kč. Po analýze šesti vybraných nemovitostí odhaduji obvyklou cenu nemovitosti, domu čp.702 v Semilech s příslušenstvím a pozemky p.č. 1953/9 a 1953/31 dle LV č.1223 v katastrálním území a obci Semily, ve výši:

<b>Obvyklá cena nemovitosti</b>	<b>Kč</b>	<b>2.600.000,-</b>
---------------------------------	-----------	--------------------

což pro spoluvlastnický podíl 1/2 uvedené nemovitosti činí:

<b>Obvyklá cena nemovitosti – podíl vlastnictví 1/2</b>	<b>Kč</b>	<b>1.300.000,-</b>
---	-----------	--------------------

Slovy: Jedenmiliontřistatisíc Kč

V Semilech, dne 29.října 2018



.....  
vypracoval

#### 4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5.12.1989, č.j. Spr.404/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4039-074-18.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Ing. Bc. Petr Holubička  
Semily - Podskalí 260  
512 06 Benešov u Semil

software PC.System Olomouc