

ocenění nemovité věci - stavební parcely číslo 113 (zbořeniště), s pozůstatky objektu bývalého rodinného domu, číslo popisné 37 s venkovními úpravami, v katastrálním území Křinec, obci Křinec, kraj Středočeský.

**Objednavatel posudku:** Soudní exekutor  
Mgr. Lenka Černošková  
Dolní 71  
796 01 Prostějov

**Účel posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

Spis: Sp. zn. 018 EX 05665/15

**Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

**Oceněno ke dni:** 17.října 2017

**Posudek vypracoval:** Jiří Melich  
Karla Čapka 681  
500 02 Hradec Králové 2

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 stran a přílohy.

V Hradci Králové, dne 20.října 2017

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

OBSAH: 1. NÁLEZ - bližší údaje o nemovitých věcech

=====

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

3. OBVYKLÁ CENA - rámeček

4. - věcná hodnota nemovitých věcí v Kč

- metoda porovnávací nemovitých věcí

- cena nemovitých věcí v místě a čase

obvyklá

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

- PŘÍLOHY

1. Usnesení soudního exekutora

2. Výpis z katastru nemovitostí

3. Snímky katastrálních map

4. Polohová mapa

5. Porovnávané nemovitosti

Oceňované nemovité věci se nalézají ve vlastním zastavěném území obce Křinec a jsou přímo přístupné z ulice Dr. Chmelaře. Objekt je součástí původní zástavby rodinných domů.

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- stavební parcela číslo 113, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 237m<sup>2</sup>, s pozůstatky objektu rodinného domu, číslo popisné 37,

- venkovní úpravy.

---

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitých věcí:

a) označení:

=====

Oceňované nemovité věci jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 425 pro katastrální území Křinec, obec Křinec, kraj Středočeský.

Stavební objekt rodinného domu vyhořel dle tvrzení sousedů cca před 20 lety.

Před cca 10 lety byla započata obnova objektu, která však zůstala ve stádiu obvodových stěn s použitím původního stavebního materiálu. Stavba není zastřešena a nemá osazené žádné konstrukce krátkodobé životnosti.

Stavební parcela je tvořena pozůstatky rodinného domu, číslo popisné 37 a dále sutinami a stavebním materiálem původního objektu.

- b) přípojky: - možnost napojení na elektrickou přípojku,  
===== vodovodní přípojku a kanalizační přípojku
- c) příslušenství: - venkovní úpravy: (provizorní stavební  
===== oplocení)
- d) součásti: - trvalé porosty (nevyskytují se)  
=====
- e) inženýrské sítě: - v místě je možnost napojení na veškeré  
===== veřejné inženýrské sítě mimo plynovodní  
přípojku
- f) klady a zápory nemovitých věcí:  
=====

+ nemovitost ve střední zastavěné části obce - omezené veřejné inženýrské sítě v místě - velikost stavební parcely - pozůstatky původního objektu rodinného domu po požáru - povinnost úhrady daně z nabytí nemovitých věcí kupujícím - zahájení exekuce - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

- g) nájemní vztahy:  
=====
- k nemovitým věcem nebyly ke dni místního šetření předloženy žádné listiny o uzavřených nájemních smluvních vztazích,
- h) věcná břemena:  
=====
- v katastru nemovitostí nejsou zapsána v oddílu "C" žádná věcná břemena, která by nemovitosti jakkoli finančně znehodnocovala,
- i) movité věci:  
=====
- nejsou předmětem ocenění; (nevyskytují se).

## 1.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 425 pro katastrální území Křinec, obec Křinec, kraj Středočeský evidován:

- pan Oldřich Beneš, rodné číslo 770205/0994, trvale bytem  
Náměstí, číslo popisné 25, PSČ 289 33, Křinec.

## 1.3 Přílohy posudku

Usnesení soudního exekutora, Sp. zn. 018 EX 05665/15, ze dne 20.9.2017 o nařízení exekuce na majetek povinného, kterým je pan Oldřich Beneš, rodné číslo 770205/0994.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Křinec, obec Křinec, kraj Středočeský, list vlastnictví číslo 425, vyhotovený soudním exekutorem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, dne 7.8.2017.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Křinec, obec Křinec, kraj Středočeský, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 27.9.2017 z mapových listů DKM, v měřítku 1:500.

Polohová mapa obce Křinec a ulice Dr. Chmelaře.

Porovnávané nemovitosti - aktuální nabídky v době ocenění.

Fotodokumentace nemovitých věcí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 17.10.2017 na místě samém.

\* Tento znalecký posudek byl vypracován znalcem na základě všech dostupných informací, které měl k dispozici v době místního šetření a při jeho písemném vyhotovování. Znalec si proto vyhrazuje právo na korekci závěrů, pokud by byly zjištěny jakékoli jiné podstatné skutečnosti, které mu nebyly známy při vypracování tohoto ocenění.

#### **1.4 Předmětem ocenění jsou**

- 1) Stavební parcela číslo 113 - zastavěná plocha
- 2) Součásti a příslušenství

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Stavební parcela číslo 113 - zastavěná plocha

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.1 Výměra pozemku

Výměra pozemku 237 = 237.00 m<sup>2</sup>

#### 2.1.2 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U <sub>i</sub>
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> 1001 - 2000	3	0.70
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Ostatní obce	4	0.60
<b>3. Poloha obce</b> V ostatních případech	6	0.80
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	2	0.85
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.2659

$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2659$

#### 2.1.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

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

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

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Bez vlivu	2	0.00
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
<b>7. Hospodářsko - správní význam obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
<b>8. Poloha obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
<b>9. Občanská vybavenost obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b> Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.01
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b> Rezidenční zástavba	1	0.03
<b>3. Poloha pozemku v obci</b> Navazující na střed (centrum) obce	2	0.00
<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 do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	3	0.00
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b> Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
<b>9. Obyvatelstvo</b> Bezproblémové okolí	2	0.00
<b>10. Nezaměstnanost</b> Vyšší než je průměr v kraji	1	-0.02

<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		

---

Celkem \*

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.01) \times 1.01 = 1.020$$

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

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>508,-</b>
ZC = ZC <sub>v</sub> x I <sub>u</sub> = 1909 Kč x 0.2659 = 508 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0200
I = I <sub>o</sub> x I <sub>t</sub> x I <sub>p</sub> = 1.000 x 1.000 x 1.020		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>518,16</b>
Cena za celou výměru 237.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>122.803,92</b>
<b>Stavební parcela číslo 113 - zastavěná plocha</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>122.804,-</b>

## 4. OBVYKLÁ CENA

### 4.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

#### 4.1.1 Popis

Způsob ocenění:

=====

V případě stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí je nutno konstatovat skutečnost, že se jedná o prodej majetku v exekučním řízení. Základním rozhodovacím kritériem při volbě způsobu ocenění - odhadu tržní hodnoty se stala metoda porovnávací a metoda věcné hodnoty, neboť stanovení obvyklé ceny výnosovým způsobem, která vychází zejména ze základních hodnot zjištěných z celkových výnosů z pronájmu nemovitostí a s ohledem na možné dosažitelné výnosy po dobu, po kterou bude povinný nemovitosti vlastnit, a to s ohledem na místo polohy i kapacitu trhu v produkci daného nemovitého majetku, je v daném případě obtížně reálné.

Soubor nemovitých věcí je specifikován v soupisu jednotlivých nemovitostí, stavebního objektu, vlastnictvím parcely a velikostí plošné výměry a druhu pozemku včetně fotodokumentace.

Legislativní úpravy:

=====

U uvedených nemovitostí jsou v katastru nemovitostí zapsána zástavní práva, která byla na nemovité věci uvalena.

Zástavní práva uvalená na jednotlivé nemovité věci zanikají prodejem tohoto nemovitého majetku.

Nemovitý majetek je v exekučním řízení povinného, jako fyzické osoby.

- Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 věci a určí se porovnáním.

S ohledem na skutečnost, že vlastník nemovitých věcí nesmí s nemovitým majetkem nikterak nakládat ani jej pronajímat, nelze tak využít výnosový způsob ocenění. Tržní hodnota nemovitého majetku je tak odhadována na základě stanovení obvyklé ceny metodou porovnávací a metodou věcné hodnoty s přihlédnutím zejména k aktuálnímu stavebnímu a



technickému stavu nemovitých věcí. Daný soubor nemovitostí je úzce specifikován jeho stavebně technickým charakterem, a proto je jiné využití nemovitostí sice možné, vždy však za předpokladu nutnosti velkého množství finančních investic do souboru nemovitostí, a to s ohledem na jejich stávající konstrukční a stavební stav.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

=====

- časový faktor nabídky - rizikový faktor v zániku zástavních práv v katastru nemovitostí - exekutor neručí za vady na nemovitých věcech - technický, konstrukční a stavební stav objektu - místní poloha - vlastnictví parcely - velikost pozemku - využitelnost stavby - energetická náročnost prostorů - náklady na provoz objektu - nejlepší využití nemovitého majetku - obecné podmínky v dané lokalitě - obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí - poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku - závazková práva

## 4.2 Věcná hodnota nemovitých věcí - definice

### 4.2.1 Popis

Věcná hodnota nemovitých věcí je dána součtem zůstatkových hodnot veškerých jeho částí. Podle stavu, provedení, konstrukcí a vybavenosti byla zjištěna odpovídající cena za konkrétní měrnou jednotku. Zůstatkové hodnoty jsou určeny z reprodukčních pořizovacích cen, snížených o adekvátní míru opotřebení s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání nemovitých věcí.

Toto ocenění je zpravidla podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost, nebo vybudovat nemovitost novou. K této hodnotě je dále nutno přičíst hodnotu pozemku, je-li však ve vlastnictví povinného.

U pozemků se vychází z výměr podle evidence katastru nemovitostí, z bonitních půdně ekologických jednotek pozemků, umístění pozemků v dané aglomeraci a možností jejich využití. Pro ocenění pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku.

Zjištěné výsledky jsou tak pro tržní cenu u oceňovaných nemovitostí také použitelné, neboť se jedná o původní objekt rodinného domu po celkové devastaci požárem se součástmi bez jakéhokoli příslušenství a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé, která je tak tvořena cenou stavební parcely.

## 4.3 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 113

### 4.3.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	<b>400,-</b>
Index přepočtu základní ceny		x 0.8000
Cena za celou výměru 237.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>75.840,-</b>
<b>Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 113</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>75.840,-</b>

## 4.4 Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

### 4.4.1 Popis

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku

\*\*\*\*\*

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku byl vzat v úvahu zejména faktický stav nemovitých věcí, lokalita, celková využitelnost, vlastnické vztahy, přístup, inženýrské sítě, poloha v místě apod.

Analýza použitých metod dochází k závěru, že s ohledem na rozsah stavebního a existenci pozemkového fondu hodnocených nemovitých věcí, polohu v místě, účel možného současného i budoucího využití jednotlivých částí nemovitých věcí, ale hlavně jeho stavebně technický stav, je optimálním zjištěním obvyklé ceny "Metoda porovnávací" a Metoda věcné hodnoty."

Zjištěná obvyklá cena je tak reálná i jako metoda porovnávací při srovnání s nabídkovými prodejmi obdobných nemovitých věcí a jejich možnými dosažitelnými prodejními cenami. Tato metoda je založena na srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž úplatný převod vlastnictví co nejbližší odpovídá oceňovaným nemovitým věcem a je srovnatelný s nabídkami na trhu nemovitostí.

Ocenění je prováděno z hlediska substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, počet podlaží, poloha v lokalitě, konstrukční systémy, vybavenost, fyzické opotřebení, stav nemovitého majetku, sklonitost terénu, velikost pozemků, vlastnictví parcely, tvar parcely, využitelnost plochy, vliv nabídky a poptávky apod.).

#### METODA POROVNÁVACÍ:

=====

Dle porovnávací metody nejsou srovnatelné stavební pozemky v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízené stavební pozemky v blízkém okolí oceňovaných nemovitých věcí co nejbližší katastrálnímu území Křinec:

A) parcela 304,- Kč / 1m<sup>2</sup>, výměra 2.300m<sup>2</sup>, k.ú. Dymokury,

B) parcela 325,- Kč / 1m<sup>2</sup>, výměra 2.806m<sup>2</sup>, k.ú. Oskořínek,

C) parcela 501,- Kč / 1m<sup>2</sup>, výměra 2.065m<sup>2</sup>, k.ú. Rožďalovice.

Nabídky jsou aktuální, avšak požadované ceny nereálné s ohledem na to, že v jejich ceně jsou zahrnuty i provize a poplatky. Dále dle Českého statistického úřadu bylo zjištěno, že ceny nabídkové byly od roku 2014 v průměru o 15 až 20 % vyšší než ceny skutečně realizované a tento stav trval obdobně i v roce 2015 až 2016 a přetrvává i v roce 2017.

Z tohoto důvodu je ocenění provedeno dle současné reálné situace na trhu s nemovitým majetkem v době a místě obvyklé, a to především s ohledem na stavební a konstrukční stav objektu, tvar pozemku, plochu a vlastnictví parcely a především s ohledem na celkovou reálnou využitelnost a stav oceňovaných nemovitých věcí.

Obvyklá cena, resp. její platnost je omezena faktory, které mohou nastat po provedeném ocenění a mohou tak mít vliv na výši ceny obvyklé.

#### 4.4.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí

Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	75.840,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	75.000,-
Obvyklá cena nemovitých věcí odvozená z výše uvedených hodnot	= Kč	75.000,-
<b>Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>75.000,-</b>

## 5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena nemovitých věcí celkem	Kč	75.000,-
-------------------------------------	----	----------

Slovy: Sedmdesátpěttisíc Kč

V Hradci Králové, dne 20.října 2017

.....  
vypracoval

