

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 5718-128/2015**

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu 1/4 na nemovité věci –  
pozemek p.č.st.3878 se stavbou garáže bez č.p./č.e.,  
katastrální území Písek, (kód:720755), obec Písek, okres Písek**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9  
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor  
Bryksova 763/46  
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci  
**098 EX 06238/08-070**
- Oceňovací vyhláška:** Odhad obvyklé ceny je proveden s přihlédnutím  
k vyhlášce 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.  
s účinností od 1.10.2014.
- Oceněno ke dni:** 19. srpna 2015
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován v 3 vyhotoveních.  
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.  
Celkem posudek obsahuje 11 stran a přílohy.  
V Praze, dne 11.zář 2015

## ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)*

## METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění menšinový spoluvlastnický podíl na pozemku se stavbou garáže, nelze použít metodu srovnávací, neboť k datu ocenění, v dané lokalitě, se s nemovitou věcí s touto charakteristikou prakticky neobchoduje a nemovité věci s touto charakteristikou nejsou ani v nabídkách realitních kanceláří.

Pro tento konkrétní případ, je obvyklá cena odhadnuta s přihlédnutím k ceně zjištěné, určené porovnávacím způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

**Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení porovnávacích údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.**

# NÁLEZ

## 1. Blížejší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Písek (kód: 720755), obec Písek. Nemovitá věc sestává z:

- Pozemek p.č.st.3878, zastavěná plocha a nádvoří
- Garáž bez č.p./č.e. na pozemku p.č.st.3878

Nemovitá věc se nalézá v severozápadní části obce Písek, část Pražské Předměstí, přístupný je z místní zpevněné komunikace – ulice Pražská. Severně od garáže je čerpací stanice, západně a jižně komerční budovy. V blízkosti garáže vede silniční komunikace I. třídy č.20.

Dopravní dostupnost obce je dobrá, obcí procházejí silniční komunikace I. třídy č.20 a č.29, které jsou hlavní spojnicí mezi obcemi Praha-České Budějovice a Písek-Tábor. Praha se nalézá cca 100 km severním směrem, Tábor je 40 km východně, Strakonice 25 km západně a České Budějovice leží 50 km na jihovýchod.

Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou a železniční dopravou s přímými spoji na České Budějovice, Tábor, Strakonice, Prahu, aj. V obci je městská doprava. Autobusová zastávka „Na Kuchyňce“ je v docházkové vzdálenosti od garáže.

Písek má statut města a podle Malého lexikonu obcí v něm žije 29720 stálých obyvatel. V obci se nalézá kompletní občanská vybavenost. Písek je vyjmenovaným městem, je obcí s rozšířenou působností a obcí s pověřeným obecním úřadem.

## 2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce č. 098 Ex 06238/08-070 ze dne 26.2.2015

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Písek (kód:720755), obec Písek, list vlastnictví č.3420, vyhotovený dálkovým přístupem dne 26.2.2015

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Písek (kód: 720755)

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 19.8.2015.

Údaje zjištěné na místě a na místně příslušných úřadech.

## 3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.3420 pro katastrální území Písek (kód: 720755), obec Písek zapsáni:

- 1) Jaroslav Míka  
identifikátor: 500302/065  
Žižkovo nám. 3/3  
390 01 Tábor  
spoluvlastnický podíl 1/4,
- 2) Růžena Míková  
identifikátor: 265330/044  
Na Stínadlech 323/20  
397 01 Písek  
spoluvlastnický podíl 1/4, a
- 3) SJM  
Antonín Pokorný, identifikátor: 380221/453  
Růžena Pokorná, identifikátor: 395514/410  
Otavská 1799  
397 01 Písek  
spoluvlastnický podíl 1/2.

#### **4. Přílohy posudku**

Výpis z katastru nemovitostí  
Mapa geografického systému  
Mapa širších souvislostí  
Fotodokumentace  
Inzertní listy porovnatelných nemovitých věcí

#### **5. Předmětem ocenění jsou**

- 1) Pozemek p.č.st.3878
- 2) Garáž bez č.p./č.e.

\* \* \*

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

**Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.**

**Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.**

\* \* \*

# POSUDEK A OCENĚNÍ

## CENA ZJIŠTĚNÁ

### 1. Pozemek p.č.st.3878

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 1.1 Popis

Pozemek p.č.st.3878, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 19 m<sup>2</sup>

Pozemek je přístupný z místní zpevněné místní. Pozemek je rovinný. Na pozemku je realizovaný objekt garáže bez č.p./č.e.

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

Hodnocený znak	Pásma	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 pásma	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

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

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

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>1.125,-</b>
Index cenového porovnání		x 0.9060
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.020 \times 0.888$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>1.019,25</b>
Cena za celou výměru 19.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>19.365,75</b>
<b>Pozemek p.č.st.3878</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>19.366,-</b>

### 2. Garáž bez č.p./č.e.

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

#### 2.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba garáže realizovaná na pozemku p.č.st.3878 v katastrálním území Písek (kód:720755), v obci Písek. Stáří stavby je odborně odhadnuto.

Objektem je dvouúrovňová zděná stavba se dvěma garážovými stáními. Půdorys je obdélníkového tvaru. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je tradiční, realizována klasickými zdíciými postupy a užity jsou standardní materiály. Objekt je vystavěn na základových betonových pasech. Střeška je plochá. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z pozinkovaného plechu. Vrata jsou kovová, dvoukřídlá, otvíravá.

Technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří, použitému materiálu, účelu a době užití.

## 2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	A1 - nepodsklepené
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

## 2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	3*6.4*4.8	=	92.16 m <sup>3</sup>
---------------	-----------	---	----------------------

## 2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP - 2.NP	3*6.4 19.20 m <sup>2</sup>	2.40 m

## 2.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
8.	<b>Dveře</b> chybí	0.02300	100%	-0.023*1.852
9.	<b>Okna</b> chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
				-0.06667

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.06667) = 0.9640$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.06
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0.00
<b>3. Změny v okolí</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Negativní	1	-0.04

<b>5. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>6. Povodňové riziko</b>	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

---

Celkem \* 0.02

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.02) \times 1 = 1.020$$

## 2.7 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, garáže)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	0.80
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku</b>	2	0.04
Obchodní centra		
<b>3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce</b>	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
<b>4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku</b>	2	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci		
<b>5. Parkovací možnosti</b>	3	0.02
Výborné parkovací možnosti		
<b>6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti</b>	3	0.05
Výhodná poloha		
<b>7. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		

---

Celkem \* 0.11

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.11) \times 0.8 = 0.888$$

## 2.8 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 26, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
<b>0. Typ stavby</b>	2	B
Svislé konstrukce zděné		
<b>1. Druh stavby</b>	1	-0.01
Řadová		
<b>2. Konstrukce</b>	2	0.00
Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm		
<b>3. Technické vybavení</b>	2	-0.02
Jen el. proud 230 V		
<b>4. Příslušenství – venkovní úpravy</b>	3	0.00
Bez výrazného vlivu na cenu		
<b>5. Kriterium jinde neuvedené</b>	3	0.00
Bez vlivu na cenu		

<b>6. Stavebně- technický stav</b>	1	0.8925
stavba ve výborném stavu (hodnota 1.05 vynásobena koef. s=0.85+0 pro stáří 30 let)		

---

Celkem \* -0.03

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V6 = (1 + -0.03) \times 0.8925 = 0.866$$

### 2.9 Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>1.824,-</b>
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.866
It: index trhu		x 1.020
Ip: index polohy		x 0.888
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	<b>1.430,02</b>
Cena za celý obestavěný prostor 92.16 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>131.790,27</b>
<b>Garáž bez č.p./č.e.</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>131.791,-</b>

### CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.3878	<b>Kč</b>	<b>19.366,-</b>
2) Garáž bez č.p./č.e.	<b>Kč</b>	<b>131.791,-</b>
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>151.157,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>151.160,-</b>



# REKAPITULACE

## OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 na nemovité věci – pozemek s objektem garáže bez č.p./č.e. v katastrálním území a obci Písek. Stavba je v dobrém technickém stavu.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- lokalita: okresní město Písek,
- malá nabídka obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě.

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- spoluvlastnictví, menšinový podíl.

Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění menšinový spoluvlastnický podíl na pozemku se stavbou garáže, nelze použít metodu srovnávací, neboť k datu ocenění, v dané lokalitě, se s nemovitou věcí s touto charakteristikou prakticky neobchoduje a nemovité věci s touto charakteristikou nejsou ani v nabídkách realitních kanceláří. Pro tento konkrétní případ, je obvyklá cena odhadnuta s přihlédnutím k ceně zjištěné, určené porovnávacím způsobem podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení porovnávacích údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

### Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci, které jsou srovnatelné jen v některých z rozhodujících parametrů, při tom řada inzerátů je vkládána opakovaně (tedy opět jako novinka), s již sníženou, často opakovaně sníženou, inzerovanou cenou (zatíženou o odměny makléřů a mnohdy ještě o „právní pomoc“).

- Viz příloha „Příklady porovnatelných nemovitých věcí“

Za předpokladu, že nemovité věci uvedené v příkladech nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalec je jejich obvyklá cena v úrovni ceny zjištěné.

Z důvodů výše uvedených a s vědomím, že porovnávací způsob stanovení ceny je jedním z respektovaných způsobů pro odhad obvyklé ceny, je přihlédnuto k ceně zjištěné

1) Cena zjištěná nemovité věci - celek	Kč	151.160,-
2) Cena zjištěná nemovité věci - spoluvlastnický podíl 1/4	Kč	37.790,-

---

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,  
že cena obvyklá spoluvlastnického podílu 1/4 na nemovité věci –  
pozemek p.č.st.3878 se stavbou garáže bez č.p./č.e.,  
katastrální území Písek (kód:720755), obec Písek, okres Písek,  
po zaokrouhlení je:**

**40 000,- Kč**

Slovy: čtyřicet tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí  
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

**Rizika:**

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- objekt je realizován v zastavěném území, bez rizika
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – k podílu 1/4, nařízení exekuce).

**Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:**

1. Cena zjištěná nemovité věci podle platné oceňovací vyhlášky:
  - a) Celku: 151.160,- Kč.
  - b) Spoluvlastnického podílu 1/4: 37.790,- Kč.
2. Cena obecná, za níž je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 v dražbě prodejní: 40.000,-
3. Na nemovité věci neváznou žádná jiná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou. Na nemovité věci neváznou žádná práva, ani závady, které by prodejem z dražby nezanikly.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

V Praze, dne 11.září 2015

.....  
vypracoval

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5718-128/2015.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

**Ing. Jan Melš**  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 – Michle  
tel. 603 25 39 38  
e-mail: jan.mels@atlas.cz