

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 5754-164/2015**

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na nemovité věci –  
pozemky p.č.st.201 a p.č.1481/2, katastrální území Obora u Kaznějova (kód:708623),  
obec Obora, okres Plzeň-sever**

- 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 02862/11-051**
- 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:** 13. listopadu 2015
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.  
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.  
Celkem posudek obsahuje 16 stran a přílohy.  
V Praze, dne 3.prosince 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 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 oblíby.

*(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 oblíbou 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.

Pro tento konkrétní případ, kdy nemovitou věcí jsou pozemky, nelze použít nákladovou metodu a cena zjištěná je určena podle platné oceňovací vyhlášky. Nemovitá věc se v lokalitě v podstatě nepronajímá, nelze stanovit obvyklé nájemné a z tohoto důvodu nemovitá věc není hodnocena výnosovou metodou.

**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.**

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky. Obvyklá cena bude stanovena se znalostí nabídkových cen pozemků v lokalitě metodou srovnávací.

# NÁLEZ

## 1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Obora u Kaznějova (kód: 708623), obec Obora.

Nemovitou věc tvoří:

- Pozemek p.č.st.201, zastavěná plocha a nádvoří,
- Pozemek p.č.1481/2, zahrada,
- Ovocné a okrasné dřeviny,

Pozemky se nalézají mimo sídelní část obce Obora. Přístupné jsou z místní nezpevněné komunikace. Nemovitá věc sousedí s převážně s nezastavěnými pozemky s převážně nekultivovaným porostem, v okolí je několik staveb rekreačního charakteru.

Dopravní dostupnost obce Obora je dobrá, místní komunikace spojují obec s obcemi Plzeň, Kaznějov, Plasy a Kralovice. Plzeň se nalézá cca 15 km jižním směrem, Kaznějov je 2,5 km vzdálen západně od obce, Plasy se nalézají 6 km na sever a Kralovice jsou 6 km severovýchodně. Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou dopravou s přímými spoji na Plzeň, Kralovice, Plasy, Kaznějov, aj. Autobusová zastávka Obora je v obci cca 1 km od nemovité věci. Železniční stanice Obora se nalézá mimo obec přibližně 3 km od nemovité věci.

Dle Malého lexikonu obcí žije v obci Obora 520 stálých obyvatel. V obci se nalézá minimální sortiment služeb občanské vybavenosti. Obora je obcí ve správním obvodu obce Kralovice, obec s rozšířenou působností: Pověřený obecní úřad se nalézá v obci Plasy.

**Pozemky tvoří jednotný funkční celek. Na pozemku p.č.st.201 je realizována rekreační chatka č.e.28 jiného vlastníka – viz LV 481, katastrální území Obora u Kaznějova (kód: 708623), obec Obora.**

## 2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce č. 098 Ex 02862/11-051 ze dne 19.9.2015

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Obora u Kaznějova (kód:708623), obec Obora, list vlastnictví č.232, vyhotovený dálkovým přístupem dne 17.9.2015

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Obora u Kaznějova (kód:708623), obec Obora, list vlastnictví č.481, vyhotovený dálkovým přístupem dne 17.9.2015

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Obora u Kaznějova (kód: 708623)  
Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 24.11.2015.

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.232 pro katastrální území Obora u Kaznějova (kód: 708623), obec Obora zapsáni:

1)

Zdenka Dokoupilová

identifikátor: 645218/2275

č.p.257

66453 Žatčany

Spoluvlastnický podíl 1/3,

2)  
Iveta Rubášová  
identifikátor: 685730/0604  
Sady Pětatřicátníků 20/7  
30100 Plzeň – Jižní Předměstí  
Spoluvlastnický podíl 1/3, a

3)  
Jaroslav Ryppl  
identifikátor: 420619/117  
č.e.28  
331 51 Obora  
Spoluvlastnický podíl 2/6.

#### **4. Přílohy posudku**

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

#### **5. Předmětem ocenění jsou**

- 1) Pozemek p.č.st.201
- 2) Pozemek p.č.1481/2
- 3) Ovocné a okrasné dřeviny

\* \* \*

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

**Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezaměřel 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.201

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 1.1 Popis

Pozemek p.č.st.201, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 37 m<sup>2</sup>, katastrální území Obora u Kaznějova (kód: 708623), obec Obora.

Pozemek je přístupný z místní nezpevněné komunikace. Na pozemku je rekreační chata č.e.28 (objekt jiného vlastníka – LV č.481). Chata je ze smíšeného materiálu, převažující je dřevo a materiály na dřevní bázi. Střecha je sedlová s krytinou převážně z vlnitého plechu. Stavba je ve špatném technickém stavu.

#### 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> 520	4	0.65
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Ostatní obce	4	0.60
<b>3. Poloha obce</b> V ostatních případech	5	0.80
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektřina, vodovod a plyn	2	0.85
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Autobusová zastávka, Železniční zastávka je mimo obec	3	0.90
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Minimální vybavenost (obchod, služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot I <sub>u</sub> = SOUČIN(U <sub>i</sub> ) = 0.203		0.203

#### 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>	2	0.00
Bez dalších vlivů		

---

Celkem 0.00

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

#### 1.4 Výpočet $I_t$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $T_i$
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
<b>2. Vlastnické vztahy</b>	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví		
<b>3. Změny v okolí</b>	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu		
<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 *		-0.01

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + -0.01) \times 1 = 0.990$$

#### 1.5 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	0.85
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	4	0.02
Bez zástavby		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	5	0.08
Samoty		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci</b>	2	-0.05
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	3	0.00
V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	3	-0.03
Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	2	0.00
Autobusová zastávka		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	1	0.00
Vyšší než je průměr v kraji		



**2.3 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
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

**2.4 Výpočet I<sub>t</sub> - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T <sub>i</sub>
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Pozemek ve spoluvlastnictví	3	-0.01
<b>3. Změny v okolí</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
Celkem *		-0.01
* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává		
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + -0.01) \times 1 = 0.990$		

**2.5 Výpočet I<sub>p</sub> - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P <sub>i</sub>
<b>1. Druh a účel užití stavby</b> Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.85
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b> Bez zástavby	4	0.02
<b>3. Poloha pozemku v obci</b> Samoty	5	0.08
<b>4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci</b> Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	-0.05



<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	3	0.00
V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	3	-0.03
Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	2	0.00
Autobusová zastávka		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	1	0.00
Vyšší než je průměr v kraji		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		

---

Celkem \* 0.02

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.02) \times 0.85 = 0.867$$

## 2.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>203,-</b>
ZC = ZCv x Iu = 1000 Kč x 0.203 = 203 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8580
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.990 x 0.867		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>174,17</b>
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.898	= Kč	<b>156,41</b>
R = (200 + (0.8 * 2044)) / 2044 = 0.898		
Cena za celou výměru 2007.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>313.914,87</b>
<b>Pozemek p.č.1481/2</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>313.915,-</b>

## 3. Ovocné a okrasné dřeviny

Oceněno podle § 47 vyhlášky.

### 3.1 Popis

Ovocné a okrasné dřeviny na pozemku p.č.1481/2, katastrální území Obora u Kaznějova (kód: 708623), obec Obora. Pokryvná výměra je cca 150 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m <sup>2</sup>	Cena
1.	Pozemek p.č.st.201	37.00	6444.00
2.	Pozemek p.č.1481/2	2007.00	349567.00
Celková výměra a cena		2044.00	356011.00
Jednotková cena pozemků = 356011.00 / 2044.00 = 174.1737			

**3.3 Výpočet ceny porostů (§ 47 vyhlášky)**

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu ( 150.00 m <sup>2</sup> x 174,17 Kč/m <sup>2</sup> )	= Kč	<b>26.126,05</b>
Podíl ve výši 6,5% ze zjištěné ceny	= Kč	<b>1.698,19</b>
<b>Ovocné a okrasné dřeviny</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.698,-</b>

**CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE**

1) Pozemek p.č.st.201	<b>Kč</b>	<b>5.787,-</b>
2) Pozemek p.č.1481/2	<b>Kč</b>	<b>313.915,-</b>
3) Ovocné a okrasné dřeviny	<b>Kč</b>	<b>1.698,-</b>
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>321.400,-</b>

## METODA SROVNÁVACÍ

### 1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemky p.č.st.201 a p.č.1481/2 s celkovou výměrou 2044 m<sup>2</sup>. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávaných nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu porovnané nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen porovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, dopravní obslužnost, IS, využití pozemky, oplocení, svažitost terénu, přístupovou cestu a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány pozemky, které jsou lokalizovány v obci Obora a okolí, jsou dobře dostupné, napojeny na vodu a elektro, neoploceny, či oplocení bez vlivu na cenu, rovinné, přístupné z nezpevněné cesty, bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

## 2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena nemovitosti [Kč]	KRC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	k <sub>1</sub>	Lokalita	k <sub>2</sub>	Dopravní obslužnost	k <sub>3</sub>	Inženýrské sítě
1	890 000,00	0,9	801 000	2261	354	1,15	Jarov	1,00	dobře dostupný, HD v dosahu	1,00	elektro, voda
2	2 141 990,00	0,9	1 927 791	9313	207	1,10	Rybnice	1,00	dobře dostupný, HD v dosahu	1,05	elektro, voda, kanalizace nebo plyn
3	1 099 000,00	0,9	989 100	3067	323	1,10	Rybnice	1,00	dobře dostupný, HD v dosahu	1,05	elektro, voda, kanalizace nebo plyn
4	4 410 700,00	0,9	3 969 630	12602	315	1,20	Plasy	1,00	dobře dostupný, HD v dosahu	1,10	elektro, voda, kanalizace a plyn
5	450 000,00	0,9	405 000	1978	205	1,15	Hromnice	0,95	obtížněji dostupný	0,95	elektro/dostupné

i	k <sub>4</sub>	Využitelnost pozemku	k <sub>5</sub>	Oplocení	k <sub>6</sub>	Svažitost terénu	k <sub>7</sub>	Přístupová cesta	k <sub>8</sub>	Další vlivy - jinde nezahrnuté	Is	JTC <sub>0</sub>
4	1,00	stavební	1,05	kovové/zídka	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,27	278,95
2	1,00	stavební	1,00	neoplocený/bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,21	171,07
3	1,00	stavební	1,00	neoplocený/bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,21	266,53
4	1,00	stavební	1,00	neoplocený/bez vlivu	0,95	mírně svažitý	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,32	238,64
5	0,95	stavební do 25 m <sup>2</sup>	1,05	kovové/zídka	0,95	mírně svažitý	1,00	nezpevněná	1,05	realizovaná chatka	1,03	198,79

## 3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	5
Minimum použitých hodnot	171,07 Kč
<b>Průměr použitých hodnot [SJTC]</b>	<b>230,80 Kč</b>
Maximum použitých hodnot	278,95 Kč
Směrodatná odchylka	40,62 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	190,18 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	271,42 Kč

Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	2044,00	<b>SJTCs/koefficienty</b>	<b>230,80 Kč</b>
Lokalita	Obora	k1	1,00
Dopravní obslužnost	špatně dostupný	k2	0,90
Inženýrské sítě	dostupné	k3	0,90
Využitelnost pozemku	stavební do 25 m2	k4	0,95
Oplocení	neoplocený/bez vlivu	k5	1,00
Svažitost terénu	svažitý	k6	0,90
Přístupová cesta	nezpevněná	k7	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví, RCh na jiném LV	k8	0,80
<b>Index odlišnosti oceňovaného objektu I<sub>o</sub></b>			<b>0,55</b>
<b>Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC<sub>o</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>			<b>126,94</b>
<b>Srovnávací cena za celkovou výměru Kč</b>			<b>259 465,36</b>

# REKAPITULACE

## OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na nemovité věci – pozemky v obci Obora, mimo její sídelní část. Na pozemku je rekreační chata č.e.28 jiného vlastníka. Přístup je po nezpevněné komunikaci.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita, v dosahu Plzně

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Převís nabídky porovnatelných nemovitých věcí
- Spoluvlastnictví, předmětem dražby pouze spoluvlastnický podíl 1/3
- Stavba rekreační chaty jiného vlastníka,
- Mimo sídelní část obce.

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě porovnávacího způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.121/2000 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu 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“). Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. V příloze uvedené příklady se od oceňované nemovité věci odlišují především výměrou a lokalitou. Za předpokladu, že nemovité věci uvedené v příkladech nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalec je jejich obvyklá cena maximálně v úrovni 130 Kč/m<sup>2</sup>.

Pro stanovení obvyklé ceny znalec vychází z ceny stanovené metodou srovnávací. Přihlédnuto je i k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky.

1) Cena zjištěná	Kč	321.400,-
2) Cena zjištěná - spoluvlastnický podíl 1/3	Kč	107.130,-
3) Cena srovnávací	Kč	259.470,-
4) Cena stanovená metodou srovnávací - spoluvlastnický podíl 1/3	Kč	86.490,-

---

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,  
že obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na nemovité věci –  
pozemky p.č.st.201 a p.č.1481/2, katastrální území Obora u Kaznějova (kód:708623),  
obec Obora, okres Plzeň-sever,  
po zaokrouhlení je:**

**90 000,- Kč**

Slovy: devadesát tisíc Kč

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

**Rizika:**

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- Nemovitá věc se nenalézá v oblasti s častým výskytem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti)

**Úkoly pro znalce:**

Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:

- Nemovité věci: 321.400,- Kč
- Spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na nemovité věci: 107.130,- Kč

Cena obecná, za níž je nemovitá věc v dražbě prodejná:

- Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na nemovité věci: 90.000,- Kč.

Na nemovité věci neváznou žádná práva ani závady, které by dražbou nezanikla.

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

V Praze, dne 3.prosince 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 5754-164/2015.

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