

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 6099-64/2018**

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. 1/2 na nemovité věci –  
pozemky na LV č. 218, katastrální území Vojslavice nad Želivkou (kód:784621),  
obec Vojslavice, okres Pelhřimov**

- 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 00656/12-124**
- Oceňovací vyhláška:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci 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,  
v aktuálním znění zákona, (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  
s účinností od 1.1.2018.
- Oceněno ke dni:** 21. února 2018
- 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 15.července 2018

## 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 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.

Pro tento konkrétní případ, kdy předmětem ocenění jsou pozemky, je cena zjištěná určena porovnávacím způsobem, resp. na základě bonitních koeficientů, 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 a na základě bonitních koeficientů. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.**

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně srovnávací.

# NÁLEZ

## 1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Vojslavice nad Želivkou (kód: 784621), obec Vojslavice.

Nemovitá věc je tvořena:

- Pozemek p.č.st.81, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 977 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č.103/7, ostatní plocha-manipulační plocha, výměra 4276 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č.103/10, zahrada, výměra 19 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č.103/13, orná půda, výměra 184 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č.103/25, trvalý travní porost, výměra 20 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č.103/26, trvalý travní porost, výměra 552 m<sup>2</sup>.

Pozemky p.č.st.81, p.č.103/7, p.č.103/13, p.č.103/26 se nalézají v severní části obce Vojslavice a tvoří jednotný celek. Pozemky p.č.103/10 a p.č.103/25 jsou přibližně 50 m západně od uvedených oceňovaných pozemků. Na pozemku p.č.st.81 je realizována zemědělská budova, která je zapsána na LV č.205 a je ve vlastnictví Zemědělského družstva Hořice. Stavba tedy není předmětem ocenění.

Pozemky p.č.st.81, p.č.103/7, p.č.103/13 se dle územního plánu nalézají v zóně VD – plochy výrobní (drobná výroba a skladování), pozemek p.č.103/26 je v zóně ZO – plochy zeleně – ochranná, izolační, pozemky p.č.103/10, p.č.103/25 spadají do zóny OV – občanská vybavenost.

Dopravní dostupnost obce Vojslavice je dobrá, severním okrajem obce prochází dálniční komunikace D1, která obec spojuje s Prahou, Brnem, aj. Praha se nalézá 80 km na severozápad, Brno je 110 km jihovýchod. Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou dopravou s přímými spoji na Humpolec, Jihlavu, aj.

Podle Malého lexikonu obcí žije v obci Vojslavice 98 stálých obyvatel. V obci se nalézá minimální sortiment služeb občanské vybavenosti. Obec Vojslavice je obcí ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Humpolec, pověřený obecní úřad je též v obci Humpolec.

Součástí usnesení Soudního exekutora JUDr. Milana Usnula je též ocenění nemovitých věcí, které z důvodu rozdílného užití, lokality, jsou předmětem ocenění jiných znaleckých posudků.

## 2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 18.09.2017 č.j. 098 EX 00656/12-124.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Vojslavice nad Želivkou (kód:784621), obec Vojslavice, list vlastnictví č.218, vyhotovený dálkovým přístupem dne 01.09.2017.

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Vojslavice nad Želivkou (kód: 784621)

Platný územní plán obce Vojslavice.

Místní šetření dne 21.2.2018.

### 3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.218 pro katastrální území Vojslavice nad Želivkou (kód: 784621), obec Vojslavice zapsáni:

- 1) Zemědělské obchodní družstvo Hořice, identifikátor: 00111228  
Č.p.66  
396 01 Hořice  
Spoluvlastnický podíl id. ½, a
- 2) Milan Čistecský, identifikátor: 691116/0212  
Antala Staška 2059/80b  
140 00 Praha 4 - Krč  
Spoluvlastnický podíl id. ½.

### 4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí  
Mapa geografického systému  
Mapa širších souvislostí  
Mapa ortofoto  
Inzerce srovnatelných nemovitých věcí  
Fotodokumentace

### 5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemky VD
- 2) Pozemek ZO
- 3) Pozemky OV

\* \* \*

**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. Pozemky VD

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 1.1 Popis

Pozemky:

- Pozemek p.č.st.81, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 977 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č.103/7, ostatní plocha-manipulační plocha, výměra 4276 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č.103/13, orná půda, výměra 184 m<sup>2</sup>,

Pozemky se nalézají podle členění územního plánu převážně v zóně DV – lehká výroba, skladování, konkrétně v oblasti změny P04.

Na pozemku p.č.st.81 je zemědělská budova ve vlastnictví Zemědělského obchodního družstva Hořice, která není předmětem ocenění.

#### 1.2 Výměra pozemku

p.č.st.81	977	=	977.00 m <sup>2</sup>
p.č.103/7	4276	=	4276.00 m <sup>2</sup>
p.č.103/13	184	=	184.00 m <sup>2</sup>
celkem =			5437.00 m <sup>2</sup>

#### 1.3 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> 98 obyvatel	5	0.60
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Ostatní obce	4	0.70
<b>3. Poloha obce</b> V ostatních případech	6	0.80
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektřina, vodovod a kanalizace	2	0.85
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Autobusová zastávka	3	0.90
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot I <sub>u</sub> = SOUČIN(U <sub>i</sub> ) = 0.2185		0.2185

#### 1.4 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>	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
<b>3. Ztížené základové podmínky</b>	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b>	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
<b>5. Omezení užívání pozemku</b>	1	0.00
Bez omezení užívání		
<b>6. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>Celkem</b>		<b>0.00</b>
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

### 1.5 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>	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba)		
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</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		
<b>7. Význam obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
<b>8. Poloha obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
<b>9. Občanská vybavenost obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
<b>Celkem 1. až 5. znak</b>		<b>0.00</b>
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$		

### 1.6 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, zemědělství)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	0.30
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku</b>	5	0.01
Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené		
<b>3. Možnost napojení pozemku inženýrské sítě obce</b>	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
<b>4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku</b>	3	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu		

<b>5. Parkovací možnosti</b>	3	0.02
Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)		
<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 *		0.09
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		
$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.09) \times 0.3 = 0.327$		

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

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>129,-</b>
$ZC = ZC_v \times I_u = 590 \text{ Kč} \times 0.2185 = 129 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.3270
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.000 \times 0.327$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>42,18</b>
Cena za celou výměru 5437.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>229.348,97</b>
<b>Pozemky VD</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>229.349,-</b>

## 2. Pozemek ZO

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.1 Popis

Pozemky:

- Pozemek p.č.103/26, trvalý travní porost, výměra 552 m<sup>2</sup>,

Pozemek se nalézá dle členění územního plánu převážně v zóně ZO – Plochy zeleně-zeleň ochranná a izolační.

### 2.2 Výpočet I<sub>k</sub> - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota K <sub>i</sub>
<b>1. Kategorie a charakter pozemních komunikací</b>	4	-0.10
Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)		
<b>2. Charakter a zastavěnost území</b>	1	0.05
V kat. území sídelní části obce		
<b>3. Povrchy</b>	3	0.00
Veřejné parky nebo veřejná zeleň		
<b>4. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>5. Komerční využití</b>	1	0.30
Bez možnosti komerčního využití		
Celkem *		-0.05
* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává		
$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.05) \times 0.3 = 0.285$		

**2.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	129,-
ZC = ZCv x Iu = 590 Kč x 0.2185 = 129 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.2850
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	36,77
Cena za celou výměru 552.00 m <sup>2</sup>	= Kč	20.294,28
<b>Pozemek ZO</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>20.294,-</b>

**3. Pozemky OV**

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

**3.1 Popis**

Pozemky:

- Pozemek p.č.103/10, zahrada, výměra 19 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č.103/25, trvalý travní porost 20 m<sup>2</sup>,

Pozemky se nalézají dle členění územního plánu převážně v zóně OV – plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura.

**3.2 Výměra pozemku**

p.č.103/10	19	=	19.00 m <sup>2</sup>
p.č.103/25	20	=	20.00 m <sup>2</sup>
		celkem =	39.00 m <sup>2</sup>

**3.3 Výpočet Ik - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ki
<b>1. Kategorie a charakter pozemních komunikací</b>	4	-0.10
Ostatní a veřejná prostranství		
<b>2. Charakter a zastavěnost území</b>	1	0.05
V kat. území sídelní části obce		
<b>3. Povrchy</b>	3	0.00
Veřejné parky nebo veřejná zeleň		
<b>4. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>5. Komerční využití</b>	1	0.30
Bez možnosti komerčního využití		
<b>Celkem *</b>		<b>-0.05</b>

\* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.05) \times 0.3 = 0.285$$



**3.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>129,-</b>
ZC = ZCv x Iu = 590 Kč x 0.2185 = 129 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.2850
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>36,77</b>
Cena za celou výměru 39.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>1.433,84</b>
<b>Pozemky OV</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.434,-</b>

**CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE**

1) Pozemky VD	<b>Kč</b>	<b>229.349,-</b>
2) Pozemek ZO	<b>Kč</b>	<b>20.294,-</b>
3) Pozemky OV	<b>Kč</b>	<b>1.434,-</b>
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>251.077,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>251.080,-</b>

## METODA SROVNÁVACÍ

### 1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemků na LV č. 218 v katastrálním území Vojslavice nad Želivkou (kód:784621), obec Vojslavice, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných pozemků. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou.

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

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích 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 srovnatelných 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 nemovitých věcí.

Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Za standardní nemovité věci jsou považovány pozemky, které jsou lokalizovány v obci Vojslavice a okolí, dobře dostupné, rovinné, s možností napojení na vodu a elektřinu, s nezpevněnou přístupovou cestou, bez oplocení, a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užité plochy.

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

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, dopravní obslužnost, svažitost, inženýrské sítě, oplocení, přístupovou cestu, a další vlivy.

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

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 zemědělských a 5 zastavitelných pozemků, 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 [Kč]	KRC	Cena po KRC [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	3 277 485	0,9	2 949 737	3789	779	1,00	Vystrkov	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	0,95	elektro/ dostupné
2	4 861 450	0,9	4 375 305	8839	495	1,00	Humpolec	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	0,95	elektro/ dostupné
3	2 788 980	0,9	2 510 082	4042	621	0,90	Týn, Třebíč	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	1,10	elektro, voda, kanalizace a plyn
4	4 075 830	0,9	3 668 247	5907	621	0,90	Kožichovice, Třebíč	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	1,10	elektro, voda, kanalizace a plyn
5	1 120 000	0,9	1 008 000	2000	504	0,90	Černá	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	1,10	elektro, voda, kanalizace a plyn

i	k <sub>4</sub>	Využití 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	k <sub>9</sub>	JTC <sub>0</sub>
1	1,00	lehká výroba	1,00	neoplocený bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,05	741,43
2	1,00	sklad, nerušící výroba	1,00	neoplocený bez vlivu	0,90	svažitý	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	0,92	538,04
3	1,00	výroba, sklad	1,00	neoplocený bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	0,96	cena bez provize	1,03	602,91
4	1,00	výroba, sklad	1,00	neoplocený bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	0,96	cena bez provize	1,03	602,91
5	1,00	komerční	1,00	neoplocený bez vlivu	0,95	mírně svažitý	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	0,97	519,59

## 3. Jednotková cena pozemků

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot	519,59 Kč
Maximum použitých hodnot	741,43 Kč
<b>Průměr použitých hodnot [S]JTC</b>	<b>600,98 Kč</b>
Směrodatná odchylka	77,87 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	523,11 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	678,85 Kč
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	3/5

#### 4. Cena oceňovaných pozemků

Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	5437,00	Koeficienty odlišnosti	
Lokalita	Vojslavice	k1	1,00
Dopravní obslužnost	velmi dobře dostupný, HD v místě	k2	1,05
Inženýrské sítě	elektro, voda, kanalizace a plyn	k3	1,10
Využitelnost pozemku	VD	k4	1,00
Oplocení	neoplocený/bez vlivu	k5	1,00
Svažitost terénu	rovinný	k6	1,00
Přístupová cesta	zpevněná	k7	1,05
Další vlivy - jinde nezahrnuté	Spoluvlastnictví, stavba jiného vlastníka	k8	0,40
<b>Index odlišnosti oceňovaného objektu IO</b>			<b>0,49</b>
<b>Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m<sup>2</sup>]</b>			<b>291,54</b>
<b>Pozemek p.č.103/7</b>	m <sup>2</sup>	4276,00	<b>1 246 605,36</b>
<b>Pozemek p.č.st.81</b>	m <sup>2</sup>	977,00	<b>284 830,08</b>
<b>Pozemek p.č.103/13</b>	m <sup>2</sup>	184,00	<b>53 642,51</b>
<b>Celkem VD</b>	m <sup>2</sup>	5437,00	<b>1 585 077,95</b>

Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	39,00	Koeficienty odlišnosti	
Lokalita	Vojslavice	k1	1,00
Dopravní obslužnost	velmi dobře dostupný, HD v místě	k2	1,05
Inženýrské sítě	elektro, voda, kanalizace a plyn	k3	1,10
Využitelnost pozemku	OV	k4	0,50
Oplocení	neoplocený/bez vlivu	k5	1,00
Svažitost terénu	rovinný	k6	1,00
Přístupová cesta	nezpevněná	k7	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví	k8	0,70
<b>Index odlišnosti oceňovaného objektu IO</b>			<b>0,40</b>
<b>Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m<sup>2</sup>]</b>			<b>240,39</b>
<b>Pozemek p.č.103/10</b>	m <sup>2</sup>	19,00	<b>4 567,41</b>
<b>Pozemek p.č.103/25</b>	m <sup>2</sup>	20,00	<b>4 807,80</b>
<b>Celkem OV</b>	m <sup>2</sup>	39,00	<b>9 375,21</b>

Užitná plocha [m2]	552,00	<b>Koeficienty odlišnosti</b>	
Lokalita	Vojslavice	k1	1,00
Dopravní obslužnost	velmi dobře dostupný, HD v místě	k2	1,05
Inženýrské sítě	elektro, voda, kanalizace a plyn	k3	1,10
Využitelnost pozemku	ZO	k4	0,25
Oplocení	neoplocený/bez vlivu	k5	1,00
Svažitost terénu	rovinný	k6	1,00
Přístupová cesta	zpevněná	k7	1,05
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví	k8	0,70
<b>Index odlišnosti oceňovaného objektu IO</b>			<b>0,21</b>
<b>Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m2]</b>			<b>127,55</b>
<b>Pozemek p.č. 103/26</b>	m2	552,00	<b>70 405,80</b>
<b>Celkem ZO</b>	m2	552,00	<b>70 405,80</b>

<b>Využitelnost</b>	<b>Kč/m2</b>	<b>m2</b>	<b>Celkem Kč</b>
DV	510,83	5 437,00	1 585 077,95
OV	240,39	39,00	9 375,21
ZO	127,55	552,00	70 405,80
<b>Celkem</b>		<b>6 028,00</b>	<b>1 664 858,96</b>

# REKAPITULACE

## OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. 1/2 na pozemcích evidovaných na LV č. 218 v katastrální území Vojslavice nad Želivkou (kód: 784621), obec Vojslavice. Pozemky se nacházejí v intravilánu obce ve východní části. Na jednom pozemku se nalézá zemědělská budova, která je v jiném vlastnictví.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Převážně tvoří celek,
- Intravilán obce,

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Spoluvlastnictví.

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě porovnávacího způsobu a bonitních koeficientů jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) 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 shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné charakteristiky – pozemky

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	251.080,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 1/2 na nemovité věci	Kč	125.540,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	1.664.859,-
4) Cena spoluvlastnického podílu id. 1/2 na nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	832.429,-

---

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,  
že obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 1/2 na nemovité věci –  
pozemky na LV č. 218, katastrální území Vojslavice nad Želivkou (kód:784621),  
obec Vojslavice, okres Pelhřimov,  
po zaokrouhlení je:**

**833 000,- Kč**

Slovy: osm set třicet tři tisíce Kč

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

**Rizika:**

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- pozemky se nenacházejí v zóně s vyšším výskytem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na id. 1/2).

**Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:**

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
  - a) Nemovité věci: 251.080,- Kč
  - b) Spoluvlastnického podílu id. 1/2: 125.540,- Kč
2. Cena obvyklá, za kterou je spoluvlastnický podíl id. 1/2 prodejný, po zaokrouhlení je: 833.000,- Kč.
3. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady a práva, které by dražbou nezanikly.

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

V Praze, dne 15. července 2018

.....  
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 6099-64/2018.

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