

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6064-29/2018

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na nemovité věci –
pozemek p.č.st.31/1 se stavbou rodinného domu č.p.5 s příslušenstvím,
a pozemky p.č.93/3, p.č.94/2, p.č.95/1, p.č.95/2 a p.č.96,
vše 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 000656/12-124

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, (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 17 stran a přílohy.
V Praze, dne 21. března 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 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.

Pro tento konkrétní případ, kdy stavbou je rodinný dům, je cena zjištěná určena porovnávacím způsobem 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, 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 a k ceně stanovené metodou 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.31/1, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 420 m²,
- Stavba rodinného domu č.p.5,
- Pozemek p.č.93/3, zahrada, výměra 307 m²,
- Pozemek p.č.94/2, ostatní plocha, výměra 19 m²,
- Pozemek p.č.95/1, zahrada, výměra 512 m²,
- Pozemek p.č.95/2, zahrada, výměra 111 m²,
- Pozemek p.č.96, zahrada, výměra 19 m²,
- Venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, IS),

Nemovitá věc se nalézá ve střední části obce Vojslavice. Převažující okolní zástavbou jsou rodinné domy.

Dopravní dostupnost obce je dobrá, severním okrajem obce prochází dálniční komunikace D1, která obec spojuje s Prahou, Brnem, aj. Pelhřimov je vzdálen cca 20 km jižním směrem, Praha se nalézá 80 km na severozápad. 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 Humpolec, obce s rozšířenou působností, pověřený obecní úřad je též v obci Humpolec.

Na pozemku p.č.93/3 vážne věcné břemeno cesty ve prospěch pozemků p.č.st.103 a p.č.103/14. Vzhledem k charakteru pozemku věcné břemeno nemá na obvyklou cenu nemovité věci výrazný vliv.

Součástí Usnesení 098 EX 000656/12-124 je též ocenění nemovitých věcí, které nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku. Z důvodů rozdílného užití, lokality, je ocenění daných nemovitostí pozemku předmětem jiných znaleckých posudků.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 18.09.2017 č.j. 098 EX 000656/12-124.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Vojslavice nad Želivkou (kód:784621), obec Vojslavice, list vlastnictví č.18, vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.9.2017

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

Informací o nemovité věci získané na místně příslušných úřadech

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 21.2.2018

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.18 pro katastrální území Vojslavice nad Želivkou (kód: 784621), obec Vojslavice zapsáni:

- 1) Jitka Čištecká
identifikátor: 625616/1010
Mnichovická 715/12
149 00 Praha 4
Spoluvlastnický podíl id. 1/2,

- 2) Milan Čištecký
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
Fotodokumentace
Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemky ve funkčním celku
- 2) Pozemek p.č.94/2
- 3) Rodinný dům č.p.5
- 4) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.

* * *

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 ve funkčním celku

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemky p.č.st.31/1, p.č.93/3, p.č.95/1, p.č.95/2 a p.č.96, katastrální území Vojslavice nad Želivkou (kód: 784621), obec Vojslavice tvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou převážně rovinné. Součástí pozemku p.č.st.31/1 je stavba Vojslavice č.p.5., rodinný dům.

1.2 Výměra pozemku

p.č.st.31/1	420	=	420.00 m ²
p.č.93/3	307	=	307.00 m ²
p.č.95/1	512	=	512.00 m ²
p.č.95/2	111	=	111.00 m ²
p.č.96	19	=	19.00 m ²
celkem =			1369.00 m ²

1.3 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.60
Do 500 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.70
Ostatní obce		
3. Poloha obce	6	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	3	0.70
Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)		
Součin hodnot		0.1799
I _u = SOUČIN(U _i) = 0.1799		

1.4 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		

3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

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

1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	106,-
ZC = ZC _v x I _u = 590 Kč x 0.1799 = 106 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.180
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.990 x 1.192		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	125,09
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.946	= Kč	118,33
R = (200 + (0.8 * 1369)) / 1369 = 0.946		
Cena za celou výměru 1369.00 m ²	= Kč	161.998,84
Pozemky ve funkčním celku	Cena celkem Kč	162.000,-

2. Pozemek p.č.94/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.94/2, ostatní plocha, výměra 19 m², katastrální území Vojslavice nad Želivkou (kód: 784621), obec Vojslavice. Pozemek je komunikací.

2.2 Výpočet I_k - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota K _i
1. Kategorie a charakter pozemních komunikací	3	-0.25
Účelové komunikace, místní komunikace (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)		
2. Charakter a zastavěnost území	1	0.05
V katastrálním území sídelní části obce		
3. Povrchy	1	0.00
Komunikace se zpevněným povrchem		
4. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

5. Komerční využití	1	0.30
Bez možnosti komerčního využití		

Celkem * -0.20

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.20) \times 0.3 = 0.240$$

2.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	106,-
ZC = ZCv x Iu = 590 Kč x 0.1799 = 106 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.2400
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	25,44
Úprava na minimální cenu	= Kč	30,-
Cena za celou výměru 19.00 m ²	= Kč	570,-
Pozemek p.č.94/2	Cena celkem Kč	570,-

3. Rodinný dům č.p.5

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

3.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p.5, která je realizována na pozemku p.č.st.31/1 v katastrálním území Vojslavice nad Želivkou (kód:784621), v obci Vojslavice. Stáří stavby je odborně odhadnuto.

Objektem je přízemní zděná stavba s půdním prostorem. Půdorys stavby je ve tvaru obdélníku. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly stavby s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je realizována klasickými zděnými postupy a užity jsou standardní materiály. Základy jsou pravděpodobně zděné, pasové. Střeška je valbová, krov je dřevěný, krytina je z falcovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná, dvojíťá.

Vzhledem k tomu, že vnitřní prostory objektu nebyly zpřístupněny, vnitřní konstrukce a vybavení je určeno na základě vnějšího vizuálního šetření a informací na místě příslušných úřadech. Vytápění a ohřev TUV je uvažováno lokálním zdrojem na tuhá paliva.

Rodinný dům je napojen na rozvod elektra, na zdroj vody a je odkanalizován. Technický stav dle zevnějšího ohledání dobrý. Užívání stavby pravděpodobně sezónní.

Venkovní úpravy sestávají z oplocení (převážně dřevěný plaňkový), z přípojek IS. Venkovní úpravy jsou součástí ocenění rodinného domu.

3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	7.7*25*3	=	577.50 m ³
Zastřešení	7.7*25*2.8/2	=	269.50 m ³
celkem =			847.00 m ³

3.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	7.7*25 192.50 m ²	2.80 m

3.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
9.	Vnější obklady chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
16.	Vytápění podstandard	0.05200	100%	-0.052
21.	Instalace plynu chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
				-0.07052

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.07052) = 0.9619$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní – podílové spoluvlastnictví	1	-0.01
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00

9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak -0.01

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

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.00
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.01
Zastávka do 200 m včetně		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	1	-0.02
Vyšší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.15
Vlivy zvyšující cenu – vyhledávaná lokalita pro trvalé bydlení i rekreaci		
Celkem *		0.18

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.18) \times 1.01 = 1.192$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a)	1	A
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou střechou		
1. Druh stavby	3	0.00
Samostatný rodinný dům		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné		
3. Tloušťka obvodových stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	1	0.00
Hodnota 1		

Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 192.50 m² /
zastavěná plocha 1.NP 192.50 m² = podlažnost 1.00

5. Napojení na sítě (přípojky)	3	0.00
Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku		
6. Způsob vytápění stavby	1	-0.08
Lokální na tuhá paliva		
7. Základní příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	3	0.00
Standardního rozsahu a provedení		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	3	0.01
Nad 800 m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	2	0.6000
Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 80 let)		
Celkem *		-0.07

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává
 $Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + -0.07) \times 0.6 = 0.558$

3.9 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.299,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.558
It: index trhu		x 0.990
Ip: index polohy		x 1.192
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	855,37
Cena za celý obestavěný prostor 847.00 m ³	= Kč	724.499,70
Rodinný dům č.p.5	Cena celkem Kč	724.500,-

4. Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.

4.1 Popis

Na pozemku p.č.93/3 vážne věcné břemeno cesty ve prospěch pozemků p.č.st.103 a p.č.103/14. Vzhledem k tomu, že se v lokalitě k datu ocenění žádný porovnatelný pozemek nepronajímá, nelze určit cenu věcného břemene metodou výnosovou. Cena věcného břemene je určena paušálně dle zákona.

4.2 Výpočet ceny věcného břemene

Roční užitek ve výši obvyklé ceny nelze zjistit		
Cena věcného břemene (částka daná zákonem)	= Kč	10.000,-
Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Cena celkem Kč	10.000,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE**CENY VĚCNÝCH BŘEMEN**

1) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Kč	10.000,-
Výsledná cena zjištěná celkem	Kč	10.000,-

VÝSLEDNÉ CENY

1) Pozemky	Kč	162.000,-
2) Pozemek p.č.94/2	Kč	570,-
3) Rodinný dům č.p.5	Kč	724.500,-
4) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Kč	-10.000,-
Výsledná cena zjištěná celkem	Kč	877.070,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemky se stavbou rodinného domu – evidované na LV č.18 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 objektů. 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 srovnatelné 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 porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány rodinné domy, které jsou lokalizovány v obci Vojslavice a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně interiéru), se standardním typem oken, cihlové konstrukce, centrální vytápění na tuhá paliva, rozvodem vody, kanalizace do žumpy či septiku, samostatně stojící, s vedlejšími stavbami bez vlivu na cenu, s možností parkování, s přístupem po zpevněné komunikaci, s velikostí pozemku cca 1300 m² a 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.

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

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 [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	KRC	Jednotková cena po KRC [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav budovy	k ₃	Technický stav bytového prostoru
1	2 980 000	135	22 074,07	0,90	19 866,66	1,10	Čejov	0,95	dobrý	1,00	velmi dobrý
2	2 200 000	120	18 333,33	0,90	16 500,00	0,95	Červená Řečice	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi dobrý
3	780 000	123	6 341,46	0,90	5 707,31	0,90	Buřenice-Radějov	0,80	před rekonstrukcí	0,80	před rekonstrukcí
4	2 570 000	200	12 850,00	0,90	11 565,00	1,05	Velký Rybník	0,95	dobrý	0,95	dobrý
5	2 590 000	155	16 709,68	0,90	15 038,71	0,95	Červená Řečice	1,10	novostavba	1,10	novostavba

i	k ₄	Typ konstrukce	k ₅	Typ oken	k ₆	Typ vytápění	k ₇	Vybavení	k ₈	IS
1	0,95	smíšená	1,00	standard	1,03	elektrický kotel	1,00	standardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
2	1,00	cihlová	1,00	standard	1,00	centrální tuhá paliva	1,00	standardní	1,05	elektro, vodovod, kanalizace
3	0,95	smíšená	1,00	standard	0,95	lokální	0,95	podstandardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
4	1,00	cihlová	1,00	standard	1,00	centrální tuhá paliva	0,95	podstandardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
5	1,00	cihlová	1,03	nadstandard/nová	1,03	elektrický kotel	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina

i	k ₉	Typ domu	k ₁₀	Možnost parkování	k ₁₁	Vedlejší stavby	k ₁₂	Velikost pozemku [m ²]	k ₁₃	Další vlivy - jinde nezahrnuté	Is	JTC ₀
1	1,00	samostatně stojící	1,10	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	1,04	1 398	1,00	bez vlivu na cenu	1,29	15 400,51
2	1,00	samostatně stojící	1,10	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	1,07	1 494	1,00	bez vlivu na cenu	1,17	14 102,56
3	1,00	samostatně stojící	1,10	garáž	0,90	špatný technický stav	1,09	1 549	1,00	bez vlivu na cenu	0,53	10 768,51
4	1,00	samostatně stojící	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	1,10	1 565	1,00	bez vlivu na cenu	0,99	11 681,82
5	1,00	samostatně stojící	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	0,90	1 007	0,80	nedokončené	0,88	17 089,44

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	10 768,51 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	17 089,44 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	2 330,23 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	11 478,34 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	16 138,80 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	13 808,57 Kč

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	116	SJT_c	13 808,57 Kč
Lokalita	Vojslavice	k ₁	1,00
Technický stav budovy	dobrý	k ₂	0,95
Technický stav bytového prostoru	dobrý	k ₃	0,95
Typ konstrukce	smíšená	k ₄	0,95
Typ oken	standard	k ₅	1,00
Typ vytápění	lokální	k ₆	0,95
Vybavení (odhad)	podstandardní	k ₇	0,95
Inženýrské sítě	voda/studna, septik, elektřina	k ₈	1,00
Typ domu	samostatně stojící	k ₉	1,00
Možnost parkování	parkování možné	k ₁₀	1,00
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k ₁₁	1,00
Velikost pozemku [m ²]	1 378	k ₁₂	1,03
Další vlivy - jinde nezahrnuté	Spoluvlastnictví/věcné břemeno	k ₁₃	0,80
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			0,64
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]			8 804,28
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu			1 021 296,71

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. ½ na nemovité věci – pozemky s rodinným domem č.p.5 v katastrálním území Vojslavice nad Želivkou (kód:784621), v obci Vojslavice. Stavba je v dobrém technickém stavu.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Doprava – dobrá dostupnost nemovité věci

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Spoluvlastnictví

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 (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 technické charakteristiky – pozemek s rodinným domem. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	877.070,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 1/2	Kč	438.850,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	1.021.297,-
4) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací - spoluvlastnického podílu id. ½	Kč	510.648,-

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na nemovité věci – pozemek p.č.st.31/1 se stavbou rodinného domu č.p.5 s příslušenstvím, a pozemky p.č.93/3, p.č.94/2, p.č.95/1, p.č.95/2 a p.č.96, vše katastrální území Vojslavice nad Želivkou (kód:784621), obec Vojslavice, okres Pelhřimov, po zaokrouhlení je:

510.000,- Kč

Slovy: pět set deset 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.
- objekt není v lokalitě se zvýšeným výskytem přírodních katastrof
- Na nemovité věci vázne věcné břemeno cesty
- 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 | Kč | 877.070,- |
| b) spoluvlastnického podílu id. 1/2 | Kč | 438.850,- |
| 2. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, je: | | |
| a) spoluvlastnického podílu id. ½ (vč. započtení ceny věcného břemene) | Kč | 510.000,- |
| 3. Na nemovité věci vázne věcné břemeno cesty: | | |
| a) cena věcného břemene | Kč | 10.000,- |

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 21. března 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 6064-29/2018.

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