

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 6337-71/2020**

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id.1/36 na nemovité věci  
evidované na LV124, katastrální území Slovanská Lhota (kód:632384)  
a na LV37, katastrální území Nechalov (kód:702421),  
vše obec Drevníky, okres Příbram**

- 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 00923/18-024**
- 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,  
ve znění zákona č.303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška),  
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,  
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb.  
a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.
- Oceněno ke dni:** 22.června 2020
- 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 25 stran a přílohy.  
V Praze, dne 27.července 2020

## 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, je cena zjištěná určena 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 zdrojových 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. Blížejší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálních územích Slovanská Lhota (kód:632384) a Nechalov (kód:702421), obec Drevníky, okres Příbram.

Nemovitá věc je tvořena:

- Pozemek p.č.st.2/2, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 289 m<sup>2</sup>,
- Stavba rodinného domu č.p.44,
- Pozemek p.č.st.2/1, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 121 m<sup>2</sup>,
- Vedlejší stavba,
- Pozemek p.č.12, zahrada, výměra 1468 m<sup>2</sup>,
- Pozemek p.č.8, zahrada, výměra 543 m<sup>2</sup>,
- Venkovní úpravy (oplocení, IS).

Dále je nemovitá věc tvořena převážně zemědělskými pozemky:

p.č.	LV	katastrální území	Druh	výměra
87/1	124	Slovanská Lhota	orná půda	10555
89/5	124	Slovanská Lhota	trvalý travní porost	1557
93/8	124	Slovanská Lhota	trvalý travní porost	805
93/11	124	Slovanská Lhota	trvalý travní porost	1371
93/19	124	Slovanská Lhota	lesní pozemek	1284
156/1	37	Nechalov	ostatní plocha	685
194/2	37	Nechalov	ostatní plocha	393
194/25	37	Nechalov	orná půda	1913
194/26	37	Nechalov	orná půda	1342
194/29	37	Nechalov	orná půda	66

Pozemky a stavby ve funkčním celku se nalézají v části Nechalov, cca 2 km severozápadně od sídelní části obce Drevníky. Přístupné jsou z místní zpevněné komunikace. Zemědělské pozemky evidované na LV č.124 jsou 1,2 km severozápadně od sídelní části obce Drevníky, pozemky evidované na LV č.37 jsou 2,5 km od obce Drevníky.

Dopravní dostupnost obce zajišťuje místní silniční komunikace a silniční komunikace II. třídy č.102, které obec spojují s Příbramí, Dobříší, aj. Příbram je přibližně 20 km vzdálena jihozápadním směrem, Dobříš je 10 km severozápadně, dálniční komunikace D4 je 10 km na západ. Vodní nádrž Slapy je cca 2,5 km východně. Hromadná dopravní obsluha je v lokalitě zastoupena autobusovou dopravou s přímými spoji na Příbram, Dobříš, aj. Autobusová zastávka „Drevníky, Nechalov“ je 60 m jižně od nemovité věci.

Podle Malého lexikonu obcí má obec Drevníky k datu ocenění 325 stálých obyvatel. V obci, je minimální sortiment služeb občanské vybavenosti. Drevníky jsou obcí ve správním obvodu obce Dobříš, obcí s pověřeným obecním úřadem.

## 2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 19.12.2019 č.j. 098 EX 00923/18-024.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Slovanská Lhota (kód:632384), obec Drevníky, list vlastnictví č.124, vyhotovený dálkovým přístupem dne 2.7.2020

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Nechalov (kód:702421), obec Drevníky, list vlastnictví č.37, vyhotovený dálkovým přístupem dne 2.7.2020

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Slovanská Lhota (kód: 632384)

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Nechalov (kód: 702421)

Znalecký posudek č.228-16/2010 ze dne 10.04.2010, vypracoval Miloslav Šabat, Mokrovraty 144, 262 03 Mokrovraty.

Doklad o přidělení čísla popisného ze dne 2.10.2019.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 4.prosince 2019 a 22.června 2020.

### 3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník spoluvlastnického podílu ve výši id.1/36 na nemovité věci na listu vlastnictví č.124 pro katastrální území Slovanská Lhota (kód:632384), a na listu vlastnictví č.37 pro katastrální území Nechalov (kód:702421), vše obec Drevníky zapsán:

Karel Vacek

identifikátor: 731227/1186

Družstevní 918

271 01 Nové Strašecí

### 4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí

Mapa geografického systému

Mapa širších souvislostí

Fotodokumentace

Příklady porovnatelných nemovitých věcí

### 5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.2/1
- 2) Pozemek p.č.st.2/2
- 3) Pozemek p.č.8
- 4) Pozemek p.č.12
- 5) Pozemek p.č.87/1
- 6) Pozemek p.č.89/5
- 7) Pozemek p.č.93/8
- 8) Pozemek p.č.93/11
- 9) Pozemek p.č.156/1
- 10) Pozemek p.č.194/2
- 11) Pozemek p.č.194/25
- 12) Pozemek p.č.194/26
- 13) Pozemek p.č.194/29
- 14) Pozemek p.č.93/19
- 15) Vedlejší stavba
- 16) Rodinný dům č.p.44
- 17) Lesní porosty
- 18) Lesní porosty
- 19) Lesní porosty

\* \* \*

**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

### Pozemky ve funkčním celku se stavbami

Předmětem ocenění jsou pozemky, které jsou ve funkčním celku se stavbami.

Pozemky v katastrální území Slovanská Lhota (kód: 632384), obec Drevníky. Mezi pozemky p.č.st.2/1 a p.č.st.2/2 je pozemek p.č.st.2/3, který je ve vlastnictví obce. Pozemky jsou oploceny. Na pozemku p.č.st.2/1 je vedlejší stavba, na pozemku p.č.st.2/2 je stavba rodinného domu č.p.44. Pozemky p.č.8 a p.č.12 jsou zahradami ve funkčním celku se stavebními pozemky a stavbami.

p.č.	LV	katastrální území	druh	výměra
st.2/1	124	Slovanská Lhota	zastavěná plocha a nádvoří	121
st.2/2	124	Slovanská Lhota	zastavěná plocha a nádvoří	289
8	124	Slovanská Lhota	zahrada	543
12	124	Slovanská Lhota	zahrada	1468

### 1. Pozemek p.č.st.2/1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 1.1 Výpočet $I_u$ - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $U_i$
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> 325 obyvatel	5	0.50
<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, nebo kanalizace, nebo plyn	3	0.70
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Autobusová zastávka	3	0.90
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot $I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1285$		0.1285

#### 1.2 Výpočet $I_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $O_i$
<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>	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>

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

### 1.3 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
Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)		
<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>	1	-0.04
Negativní - spoluvlastnictví		
<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>-0.04</b>

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.04) \times 1 = 0.960$$

### 1.4 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	1	0.03
Rezidenční zástavba		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	3	-0.01
Okrajové části obce		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b>	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		

<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	3	0.02
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
<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>	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.05

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.05) \times 1.01 = 1.061$$

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

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	137,-
ZC = ZCv x Iu = 1065 Kč x 0.1285 = 137 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0190
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.960 x 1.061		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	139,60
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.886	= Kč	123,69
R = (200 + (0.8 * 2321)) / 2321 = 0.886		
Cena za celou výměru 121.00 m <sup>2</sup>	= Kč	14.966,49
<b>Pozemek p.č.st.2/1</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>14.966,-</b>

## 2. Pozemek p.č.st.2/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

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

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	137,-
ZC = ZCv x Iu = 1065 Kč x 0.1285 = 137 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0190
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.960 x 1.061		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	139,60
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.886	= Kč	123,69
R = (200 + (0.8 * 2321)) / 2321 = 0.886		
Cena za celou výměru 289.00 m <sup>2</sup>	= Kč	35.746,41
<b>Pozemek p.č.st.2/2</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>35.746,-</b>



**3. Pozemek p.č.8**

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

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

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>137,-</b>
$ZC = ZCv \times Iu = 1065 \text{ Kč} \times 0.1285 = 137 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 1.0190
$I = Io \times It \times Ip = 1.000 \times 0.960 \times 1.061$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>139,60</b>
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.886	= Kč	<b>123,69</b>
$R = (200 + (0.8 * 2321)) / 2321 = 0.886$		
Cena za celou výměru 543.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>67.163,67</b>
<b>Pozemek p.č.8</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>67.164,-</b>

**4. Pozemek p.č.12**

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

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

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>137,-</b>
$ZC = ZCv \times Iu = 1065 \text{ Kč} \times 0.1285 = 137 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 1.0190
$I = Io \times It \times Ip = 1.000 \times 0.960 \times 1.061$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>139,60</b>
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.886	= Kč	<b>123,69</b>
$R = (200 + (0.8 * 2321)) / 2321 = 0.886$		
Cena za celou výměru 1468.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>181.576,92</b>
<b>Pozemek p.č.12</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>181.577,-</b>

**Zemědělské pozemky**

Předmětem ocenění jsou pozemky, které jsou dle platného územního plánu zemědělské a jsou bonitovány podle BPEJ podle platné oceňovací vyhlášky.

Pozemky, které jsou dle platného územního plánu zemědělské a nejsou bonitovány podle BPEJ, jsou oceněny průměrnými jednotkovými cenami podle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášek 344/2015 Sb., 432/2016 Sb., 403/2017 Sb., 288/2018 Sb. a 318/2019 Sb.)

Pozemky jsou v katastrální území Slovanská Lhota (kód: 632384), resp. katastrálním území Nechalov (kód:702421), vše v obci Drevníky.

p.č.	LV	katastrální území	druh	výměra
87/1	124	Slovanská Lhota	orná půda	10555
89/5	124	Slovanská Lhota	trvalý travní porost	1557
93/11	124	Slovanská Lhota	trvalý travní porost	1371
93/19	124	Slovanská Lhota	lesní pozemek	1284
93/8	124	Slovanská Lhota	trvalý travní porost	805
156/1	37	Nechalov	ostatví plocha	685
194/2	37	Nechalov	ostatví plocha	393
194/25	37	Nechalov	orná půda	1913
194/26	37	Nechalov	orná půda	1342
194/29	37	Nechalov	orná půda	66

## 5. Pozemek p.č.87/1

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

### 5.1 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(0%)	Výměra m <sup>2</sup>	Celkem Kč
56701	1.39	1.39	872.00	1212.08
53211	5.75	5.75	5240.00	30130.00
53214	3.90	3.90	4443.00	17327.70
Celková výměra a cena pozemku			10555.00	48669.78

### 5.2 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 10555.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>48.669,78</b>
<b>Pozemek p.č.87/1</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>48.670,-</b>

## 6. Pozemek p.č.89/5

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

### 6.1 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(0%)	Výměra m <sup>2</sup>	Celkem Kč
56701	1.39	1.39	1487.00	2066.93
53211	5.75	5.75	70.00	402.50
Celková výměra a cena pozemku			1557.00	2469.43

### 6.2 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 1557.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>2.469,43</b>
<b>Pozemek p.č.89/5</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>2.469,-</b>

**7. Pozemek p.č.93/8**

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

**7.1 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>2</sup> zemědělského pozemku (BPEJ=53716)	= Kč	<b>1,64</b>
Cena za celou výměru 805.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>1.320,20</b>
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	<b>1.320,20</b>
<b>Pozemek p.č.93/8</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.320,-</b>

**8. Pozemek p.č.93/11**

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

**8.1 Části pozemku dle BPEJ**

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(0%)	Výměra m <sup>2</sup>	Celkem Kč
53716	1.64	1.64	573.00	939.72
56701	1.39	1.39	798.00	1109.22
Celková výměra a cena pozemku			1371.00	2048.94

**8.2 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)**

Cena za celou výměru 1371.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>2.048,94</b>
<b>Pozemek p.č.93/11</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>2.049,-</b>

**9. Pozemek p.č.156/1**

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

**9.1 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)**

Průměrná základní cena za m <sup>2</sup> zemědělského pozemku (kú=702421)	= Kč	<b>4,58</b>
Cena za celou výměru 685.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>3.137,30</b>
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	<b>3.137,30</b>
<b>Pozemek p.č.156/1</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>3.137,-</b>

**10. Pozemek p.č.194/2**

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

**10.1 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)**

Průměrná základní cena za m <sup>2</sup> zemědělského pozemku (kú=702421) = Kč	<b>4,58</b>
Cena za celou výměru 393.00 m <sup>2</sup> = Kč	<b>1.799,94</b>
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek = Kč	<b>1.799,94</b>
<b>Pozemek p.č.194/2</b>	<b>Cena celkem Kč 1.800,-</b>

**11. Pozemek p.č.194/25**

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

**11.1 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>2</sup> zemědělského pozemku (BPEJ=53716) = Kč	<b>1,64</b>
Cena za celou výměru 1913.00 m <sup>2</sup> = Kč	<b>3.137,32</b>
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek = Kč	<b>3.137,32</b>
<b>Pozemek p.č.194/25</b>	<b>Cena celkem Kč 3.137,-</b>

**12. Pozemek p.č.194/26**

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

**12.1 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>2</sup> zemědělského pozemku (BPEJ=53716) = Kč	<b>1,64</b>
Cena za celou výměru 1342.00 m <sup>2</sup> = Kč	<b>2.200,88</b>
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek = Kč	<b>2.200,88</b>
<b>Pozemek p.č.194/26</b>	<b>Cena celkem Kč 2.201,-</b>

**13. Pozemek p.č.194/29**

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

**13.1 Části pozemku dle BPEJ**

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(0%)	Výměra m <sup>2</sup>	Celkem Kč
53214	3.90	3.90	65.00	253.50
53716	1.64	1.64	1.00	1.64
Celková výměra a cena pozemku			66.00	255.14

**13.2 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)**

Cena za celou výměru 66.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>255,14</b>
<b>Pozemek p.č.194/29</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>255,-</b>

**Lesní pozemek**

Předmětem ocenění je pozemek, který je podle územního plánu a katastru nemovitostí evidovaný jako lesní. Vzhledem k tomu, že pozemek nemá lesní hospodářské osnovy, je pozemek a lesní porost oceněn na základě místního šetření a lesních hospodářských osnov okolních pozemků.

Pozemek je v katastrálním území Slovanská Lhota (kód: 632384), v obci Drevníky.

**14. Pozemek p.č.93/19**

Oceněno podle § 7, přílohy č.6 vyhlášky.

**14.1 Výpočet ceny lesního pozemku (§ 7 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>2</sup> lesního pozemku (SLT=6Q)	= Kč	<b>4,21</b>
Cena za celou výměru 1284.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>5.405,64</b>
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	<b>5.405,64</b>
<b>Pozemek p.č.93/19</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>5.406,-</b>

**15. Vedlejší stavba**

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

**15.1 Popis**

Předmětem ocenění je stavba, která je v katastru nemovitostí evidována jako objekt k bydlení č.p.21, realizována na pozemku p.č.st.2/1 v katastrálním území Slovanská Lhota (kód:632384), v obci Drevníky.

Stavba je dle dostupných informací přes 200 let stará, do roku 1972 byla užívána k bydlení. Od roku 1972 je užívána ke skladovým účelům. Číslo popisné bylo odebráno, tato skutečnost není evidována v katastru nemovitostí.

Objektem je kamenná stavba se sedlovou střechou. 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 běžné materiály. Základy jsou kamenné, bez funkční hydroizolace, svislá konstrukce je převážně kamenná. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina je tašková. Klempířské konstrukce jsou provedeny z plechu. Okna jsou dřevěná, dveře jsou též dřevěné.

Technický stav objektu je velice špatný, konstrukce krátkodobé, střednědobé a většina konstrukcí dlouhodobé životnosti je za svou technickou i ekonomickou životností. Elektroinstalace je nefunkční, vnitřní vybavení zničené.

Z důvodu výše uvedeného je stavba oceněna jako stavba vedlejší.

## 15.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	A1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

## 15.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	5.7*19*4.1	=	444.03 m <sup>3</sup>
Zastřešení	5.7*19*3.9/2	=	211.19 m <sup>3</sup>
celkem =			655.21 m <sup>3</sup>

## 15.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	5.7*19 108.30 m <sup>2</sup>	2.20 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží.

Průměrná zastavěná plocha podlaží je 108.30 m<sup>2</sup> a průměrná výška podlaží je 2.20 m.

## 15.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	<b>Základy</b> podstandard	0.06200	100%	-0.062
2.	<b>Obvodové stěny</b> podstandard	0.30400	100%	-0.304
12.	<b>Elektroinstalace</b> chybí	0.04900	100%	-0.049*1.852
				-0.45675

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.45675) = 0.7534$$

## 15.6 Opotřebení stavby

Při stáří 200 let a životnosti 100 let činí základní opotřebení stavby 100%. Podle přílohy č.21 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

**15.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>1.250,-</b>
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7534
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1920
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0190
pp = It x Ip = 0.960 x 1.061		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>1.682,83</b>
Cena za celý obestavěný prostor 655.21 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>1.102.607,04</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>1.102.607,04</b>
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	<b>937.215,98</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>165.391,06</b>
<b>Vedlejší stavba</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>165.391,-</b>

**16. Rodinný dům č.p.44**

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

**16.1 Popis**

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p.44, která je realizována na pozemku p.č.st.2/2 v katastrálním území Slovanská Lhota (kód:632384), v obci Drevníky.

Objektem je podsklepený přízemní rodinný dům 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 běžné materiály. Základy jsou pasové, svislá konstrukce je zděná, v původní části smíšená. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná, dveře jsou též dřevěné. Povrchové úpravy jsou převážně z keramiky a povlakových krytin. V hygienické místnosti a na záchodě je keramický obklad. Vybavení kuchyně je podstandardní. Ohřev TUV je průtokovým elektrickým výměníkem, vytápění je centrálním zdrojem na tuhá paliva. Stavba je napojena na rozvod elektra, vodovodní řad a je odkanalizována do jímky. Rok dokončení je 1972.

Dispoziční řešení:

- 1.PP: kotelna, uhelna, dílna, sklad,
- 1.NP: kuchyň, pokoj, pokoj, chodba, sklad, komora, hygienická zařízení, schodiště.

Technický stav stavby je zhoršený, odpovídá absenci pravidelné údržby, konstrukce krátkodobé a střednědobé životnosti jsou za svojí technickou nebo ekonomickou životností.

Venkovní úpravy (oplocení, přípojky inženýrských sítí, opěrné zídky, aj.) jsou součástí ocenění rodinného domu.

**16.2 Charakteristika stavby**

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	C - podsklepený, s jedním nadzemním podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

**16.3 Obestavěný prostor**

Spodní stavba	7*8.5*2.2	=	130.90 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	7*12*4.7	=	394.80 m <sup>3</sup>
Zastřešení	7*12*2.1/2	=	88.20 m <sup>3</sup>
celkem =			613.90 m <sup>3</sup>

**16.4 Vybavení stavby**

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
<b>9.</b>	<b>Vnější obklady</b> chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
<b>21.</b>	<b>Instalace plynu</b> chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
<b>23.</b>	<b>Vybavení kuchyní</b> podstandard	0.00500	100%	-0.005
<b>26.</b>	<b>Ostatní</b> chybí	0.04000	100%	-0.04*1.852
				-0.0976

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.0976) = 0.9473$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
<b>0. Typ stavby a)</b> Podsklepený - se šikmou střechou	3	C
<b>1. Druh stavby</b> Samostatný rodinný dům	3	0.00
<b>2. Provedení obvodových stěn b)</b> Zdivo cihelné nebo tvárnice	3	0.00
<b>3. Tloušťka obvod. stěn</b> 45 cm	2	0.00
<b>4. Podlažnost c)</b> Hodnota 1	1	0.00
<b>5. Napojení na sítě (přípojky)</b> Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	3	0.00
<b>6. Způsob vytápění stavby</b> Ústřední	3	0.00
<b>7. Zákl. příslušenství v RD d)</b> Úplné - standardní provedení	3	0.00
<b>8. Ostatní vybavení v RD</b> Bez dalšího vybavení	1	0.00
<b>9. Venkovní úpravy</b> Minimálního rozsahu	2	-0.03
<b>10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD</b> Celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	2	0.00
<b>11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou</b> 2321 m <sup>2</sup> celkem	3	0.01



<b>12. Kriterium jinde neuvedené</b>	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
<b>13. Stavebně- technický stav</b>	3	0.6545
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.77+0 pro stáří 46 let)		

---

Celkem \* -0.02

\* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + -0.02) \times 0.6545 = 0.641$$

### 16.6 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>2.358,-</b>
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.641
It: index trhu		x 0.960
Ip: index polohy		x 1.061
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	<b>1.539,54</b>
Cena za celý obestavěný prostor 613.90 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>945.122,50</b>
<b>Rodinný dům č.p.44</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>945.124,-</b>

### 17. Lesní porosty

Oceněno podle § 45, přílohy č.35 vyhlášky.

#### 17.1 Výpočet ceny lesního porostu zjednodušeným způsobem (§ 45 vyhlášky)

Buk (skup. 3, bonita 2, cena 17.44, zast. 50%, zakm. 0.90) 60 let, 1284.00 m <sup>2</sup> x 7,85 Kč	= Kč	<b>10.079,40</b>
<b>Lesní porosty</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>10.079,-</b>

### 18. Lesní porosty

Oceněno podle § 45, přílohy č.35 vyhlášky.

#### 18.1 Výpočet ceny lesního porostu zjednodušeným způsobem (§ 45 vyhlášky)

Smrk (skup. 1, bonita 5, cena 10.67, zast. 30%, zakm. 0.70) 60 let, 1284.00 m <sup>2</sup> x 2,24 Kč	= Kč	<b>2.876,16</b>
<b>Lesní porosty</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>2.876,-</b>

**19. Lesní porosty**

Oceněno podle § 45, přílohy č.35 vyhlášky.

**19.1 Výpočet ceny lesního porostu zjednodušeným způsobem (§ 45 vyhlášky)**

Douglaska (skup. 1, bonita 3, cena 10.67, zast. 20%, zakm. 0.70) 60 let, 1284.00 m <sup>2</sup> x 1,49 Kč	= Kč	1.913,16
<b>Lesní porosty</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.913,-</b>

**CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE**

1) Pozemek p.č.st.2/1	Kč	14.966,-
2) Pozemek p.č.st.2/2	Kč	35.746,-
3) Pozemek p.č.8	Kč	67.164,-
4) Pozemek p.č.12	Kč	181.577,-
5) Pozemek p.č.87/1	Kč	48.670,-
6) Pozemek p.č.89/5	Kč	2.469,-
7) Pozemek p.č.93/8	Kč	1.320,-
8) Pozemek p.č.93/11	Kč	2.049,-
9) Pozemek p.č.156/1	Kč	3.137,-
10) Pozemek p.č.194/2	Kč	1.800,-
11) Pozemek p.č.194/25	Kč	3.137,-
12) Pozemek p.č.194/26	Kč	2.201,-
13) Pozemek p.č.194/29	Kč	255,-
14) Pozemek p.č.19	Kč	5.406,-
15) Vedlejší stavba	Kč	165.391,-
16) Rodinný dům č.p.44	Kč	945.124,-
17) Lesní porosty	Kč	10.079,-
18) Lesní porosty	Kč	2.876,-
19) Lesní porosty	Kč	1.913,-
<b>Výsledná cena zjištěná</b>	<b>Kč</b>	<b>1.495.280,-</b>

## METODA SROVNÁVACÍ

### 1. Popis

K ocenění nemovité věci evidované na LV č.124 v katastrálním území Slovanská Lhota (kód:632384) a na LV č.37 v katastrálním území Nechalov (kód:702421), vše obec Drevníky, 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 Drevníky 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 800 m<sup>2</sup> a bez dalších vlivů na cenu. Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

U zemědělských pozemků jsou za standardní nemovité věci považovány ty, které jsou lokalizovány v obci Drevníky a okolí, dobře dostupné, rovinné, s nezpevněnou přístupovou cestou, a bez dalších vlivů na cenu. Jednotkou je zde metr čtvereční 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 a 5 zemědělských 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.

Pozemek p.č.93/19 je podle územního plánu lesní, vzhledem k tomu, že není zahrnut do lesního hospodářského plánu, ve skutečnosti plní funkci remízku, je oceněn jako zemědělský.

## 2. Výpočet jednotkové ceny RD s pozemky dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	KRC	Jednotková cena po KRC [Kč/m <sup>2</sup> ]	k <sub>1</sub>	Lokalita	k <sub>2</sub>	Technický stav budovy	k <sub>3</sub>	Technický stav bytového prostoru
1	3 500 000	195	17 948,72	0,85	15 256,41	1,00	Čím	1,00	velmi dobrý	0,95	dobrý
2	4 500 000	220	20 454,55	0,85	17 386,37	1,00	Nečín	1,05	po rekonstrukci	1,00	velmi dobrý
3	4 704 000	172	27 348,84	0,85	23 246,51	1,15	Sedlčany	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi dobrý
4	3 670 000	184	19 945,65	0,85	16 953,80	1,10	Mokrovraty	1,05	po rekonstrukci	0,95	dobrý
5	5 150 000	180	28 611,11	0,85	24 319,44	1,10	Daleké Dušníky	1,00	velmi dobrý	0,95	dobrý

i	k <sub>4</sub>	Typ konstrukce	k <sub>5</sub>	Typ oken	k <sub>6</sub>	Typ vytápění	k <sub>7</sub>	Vybavení	k <sub>8</sub>	Inženýrské sítě
1	0,95	smíšená	1,00	standard	0,95	lokální	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
2	1,00	cihlová	1,00	standard	1,00	centrální tuhá paliva	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
3	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	plynový kotel	1,00	standardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
4	1,00	cihlová	1,00	standard	0,95	lokální	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
5	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	dálkové	1,00	standardní	1,05	elektro, vodovod, kanalizace

i	k <sub>9</sub>	Typ domu	k <sub>10</sub>	Možnost parkování	k <sub>11</sub>	Vedlejší stavby	k <sub>12</sub>	Pozemek [m <sup>2</sup> ]	k <sub>13</sub>	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I <sub>s</sub>	JTC <sub>0</sub>
1	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,20	1 018	1,00	bez vlivu na cenu	1,06	14 392,84
2	1,00	samostatně stojící	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,99	796	1,00	bez vlivu na cenu	1,09	15 950,80
3	1,00	samostatně stojící	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,91	713	0,97	cena bez provize RK	1,23	18 899,60
4	1,00	samostatně stojící	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,80	592	1,00	bez vlivu na cenu	0,88	19 265,68
5	1,00	samostatně stojící	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	1,19	1 007	0,97	bez vlivu na cenu	1,40	17 371,03

## 3. Jednotková cena RD s pozemky

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	14 392,84 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	19 265,68 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	1 823,33 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	15 352,66 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	18 999,32 Kč
<b>Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>17 175,99 Kč</b>

## 4. Oceňovaný RD s pozemky

Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	63	SJT <sub>c</sub>	17 175,99
Lokalita	Drevníky, Slovanská Lhota	k <sub>1</sub>	1,00
Technický stav budovy	dobrý	k <sub>2</sub>	0,95
Technický stav bytového prostoru	špatný	k <sub>3</sub>	0,90
Typ konstrukce	cihlová	k <sub>4</sub>	1,00
Typ oken	standard	k <sub>5</sub>	1,00
Typ vytápění	lokální	k <sub>6</sub>	0,95
Vybavení	podstandardní	k <sub>7</sub>	0,95
Inženýrské sítě	voda/studna, septik, elektřina	k <sub>8</sub>	1,00
Typ domu	samostatně stojící	k <sub>9</sub>	1,00
Možnost parkování	vlastní venkovní stání	k <sub>10</sub>	1,03
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k <sub>11</sub>	1,00
Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ]	2 321	k <sub>12</sub>	2,42
Další vlivy - jinde nezahrnuté	Spoluvlastnictví (obecní pozemek ve fčním celku)	k <sub>13</sub>	0,75
<b>Index odlišnosti oceňovaného objektu I<sub>o</sub></b>			<b>1,44</b>
<b>Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC<sub>o</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>			<b>24 733,43</b>
<b>Celková srovnávací cena oceňovaného objektu</b>			<b>1 558 206,09</b>

## 5. Výpočet jednotkové ceny zemědělských pozemků

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>	Svažitost terénu
1	1 952 755	0,85	1 659 842	55793	29,75	1,00	Drahlín	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažité
2	660 000	0,85	561 000	18867	29,73	1,00	Drevníky	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažité
3	242 970	0,85	206 525	6000	34,42	1,00	Smolotely	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažité
4	51 500	0,85	43 775	1708	25,63	1,00	Hvožd'any	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažité
5	69 000,00	0,85	58 650	1724	34,02	1,00	Zbenice	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažité

I	k <sub>4</sub>	Přístupová cesta	k <sub>5</sub>	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I <sub>s</sub>	JTC <sub>o</sub>
1	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	0,95	31,32
2	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,00	29,73
3	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	0,95	36,23
4	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	0,95	26,98
5	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	0,95	35,81

**6. Jednotková cena zemědělských pozemků**

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot	26,98 Kč
<b>Průměr použitých hodnot [SJTC]</b>	<b>32,01 Kč</b>
Maximum použitých hodnot	36,23 Kč
Směrodatná odchylka	3,56 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	28,45 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	35,57 Kč

**7. Oceňované zemědělské pozemky**

Plocha [m2]	19971	<b>Koeficienty odlišnosti</b>	<b>32,01</b>
Lokalita	Drevníky	k1	1,00
Dopravní obslužnost	dobře dostupný	k2	1,00
Svažitost terénu	mírně svažité	k3	0,95
Přístupová cesta	nezpevněná	k4	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví	k5	0,80
<b>Index odlišnosti oceňovaných pozemků IO</b>			<b>0,76</b>
<b>Jednotková tržní cena oceňovaných pozemků JTCO [Kč/m2]</b>			<b>24,33</b>

p.č.	LV	výměra (m2)	jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	celková cena (Kč)
87/1	124 Slovanská Lhota	10555	24,33	256 777,82
89/5	124	1557	24,33	37 878,07
93/11	124	1371	24,33	33 353,14
93/19	124	1284	24,33	31 236,64
93/8	124	805	24,33	19 583,72
156/1	37 Nechalov	685	24,33	16 664,41
194/2	37	393	24,33	9 560,75
194/25	37	1913	24,33	46 538,70
194/26	37	1342	24,33	32 647,64
194/29	37	66	24,33	1 605,62
<b>Celkem</b>		<b>19971</b>		<b>485 846,50</b>

**METODA SROVNÁVACÍ – REKAPITULACE**

1) Pozemky se stavbami ve funkčním celku	Kč	1.558.206,-
2) Zemědělské pozemky	Kč	485.847,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>2.044.053,-</b>

# REKAPITULACE

## OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši id.1/36 na nemovité věci – pozemky s rodinným domem č.p.44 ve funkčním celku a zemědělské pozemky, vše v obci Drevníky. Celková výměra zemědělských pozemků je 19971 m<sup>2</sup> a je tvořena dvěma celky. Rodinný dům je v zanedbaném technickém stavu.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – v dosahu Příbrami, Dobříše, vodní nádrže Slapy,

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Zanedbaný technický stav,
- Spoluvlastnictví
- Obecní pozemek užíván jako funkční celek

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.303/2013 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 shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – pozemky s rodinným domem a zemědělské pozemky.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Z tohoto důvodu jsou nabídkové ceny korigovány koeficientem KRC.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	1.495.280,-
2) Cena zjištěná – podíl id.1/36 na nemovité věci	Kč	41.540,-
3) Cena srovnávací	Kč	2.044.053,-
4) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací – podíl id.1/36	Kč	56.779,-

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

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,  
že obvyklá cena spoluvlastnického podílu id.1/36 na nemovité věci  
evidované na LV124, katastrální území Slovanská Lhota (kód:632384)  
a na LV37, katastrální území Nechalov (kód:702421),  
vše obec Drevníky, okres Příbram,  
po zaokrouhlení je:**

**57.000,- Kč**

Slovy: padesát sedm 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 se nenachází v lokalitě se zvýšeným 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 – podíl id.1/36).

**Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:**

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
  - a) nemovitá věc: 1.495.280,- Kč
  - b) spoluvlastnický podíl id.1/36: 41.540,- Kč.
2. Cena obvyklá, za kterou je spoluvlastnický podíl o velikosti id.1/36 na nemovité věci prodejny: 57.000,- Kč
3. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.

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

V Praze, dne 27. července 2020

.....  
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 6337-71/2020.

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