

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6406-26/2021

**o obvyklé ceně nemovité věci –
pozemek p.č.st.154 se stavbou bydlení č.p.32, katastrální území Volary (kód:784737),
obec Volary, okres Prachatice**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/43
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
098 EX 00334/19-032
- 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:** 12. prosince 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 15 stran a přílohy.
V Praze, dne 9.března 2021

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 (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 rozhodujících 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 Volary (kód:784737), obec Volary, okres Prachatice.

Nemovitou věc tvoří:

- pozemek p.č.st.154, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 225 m²,
- stavba č.p.32, objekt bydlení
- venkovní úpravy (oplocení, přípojky IS, aj.).

Nemovitá věc se nalézá ve střední části obce Volary na adrese Náměstí 32. Okolní zástavbou jsou převážně rodinné domy a bytová zástavba.

Přístupná je ze zpevněné komunikace silniční komunikace II.třídy č.141. Dopravní dostupnost obce zajišťují silniční komunikace I.třídy č.39, II. třídy č.141 a místní silniční komunikace, které obec spojují s Českými Budějovicemi a Prachaticemi. Prachatice jsou 13 km na severovýchod, České Budějovice jsou 40 km východním směrem.

Hromadná dopravní obsluha je ve Volarech zastoupena autobusovou a vlakovou dopravou s přímými spoji na obce Prachatice, České Budějovice, Český Krumlov, aj. Autobusové nádraží je cca 100 m od nemovité věci a vlaková stanice „Volary“ je 700 m jihozápadně.

Volary mají statut města a podle Malého lexikonu obcí mají k datu ocenění 3780 stálých obyvatel. V obci je kompletní sortiment služeb občanské vybavenosti. Volary jsou obcí s pověřeným obecním úřadem ve správním obvodu Prachatic, obce s rozšířenou působností.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 15.10.2019 č.j. 098 EX 00334/19-032.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Volary (kód:784737), obec Volary, list vlastnictví č.848, vyhotovený dálkovým přístupem dne 15.10.2019

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Volary (kód: 784737)

Technická dokumentace dostupná na příslušných úřadech.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu provedené dne 12.12.2020 a dne 04.02.2020.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.848 pro katastrální území Volary (kód: 784737), obec Volary, okres Prachatice zapsána:

PALLAS ATHENA INTERNATIONAL, spol. s r. o.,

identifikátor: 62502280

Náměstí č.p.32

384 51 Volary

4. Přílohy posudku

Informace z katastru nemovitostí

Mapa geografického systému

Mapa širších souvislostí

Fotodokumentace

Příklady porovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.154
- 2) Rodinný dům č.p.32

* * *

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

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

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

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Pozemek p.č.st.154

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.st.154, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 225 m², pozemek je rovinný, na pozemku je realizovaný rodinný dům č.p.32.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 3780	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.3648		0.3648

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem I _o = 1 + SUMA(O _i) = 1 + 0.00 = 1.000		0.00

1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	268,-
ZC = ZCv x Iu = 735 Kč x 0.3648 = 268 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.5210
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.300 x 1.170		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	407,63
Cena za celou výměru 225.00 m ²	= Kč	91.716,30
Pozemek p.č.st.154	Cena celkem Kč	91.716,-

2. Rodinný dům č.p.32

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

2.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p.32, která je realizována na pozemku p.č.st.154 v katastrálním území Volary (kód:784737), v obci Volary. Stáří stavby je dle dostupných údajů 130 let.

Objektem je nepodsklepená patrová 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. Vzhledem k tomu, že znalci nebyla stavba zpřístupněna, vnitřní konstrukce a vybavení jsou určeny na základě vnějšího vizuálního šetření, informací dostupných na místně příslušných úřadech, a především na základě technické dokumentace (viz. Podklady). Stavba je realizována běžnými zděnými postupy a užity jsou běžné materiály. Základy jsou pasové, svislé konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina je ve standardním provedení. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou převážně dřevěná. Dveře jsou dřevěné.

V přízemí jsou komerční prostory, které byly dříve užívány jako obchod s potravinami. Ostatní prostory jsou účelem užití k bydlení.

Stavba je napojena na rozvod elektro, vodovodní řad a je odkanalizována. Vytápění je předpokládáno jako centrální na tuhá paliva, ohřev TUV průtokovým elektrickým výměníkem.

Technický stav rodinného domu odpovídá účelu a době užití, bez pravidelné údržby. K dosažení dnešních standardů bydlení je předpoklad rozsáhlejší rekonstrukce. Venkovní úpravy sestávají z přípojek inženýrských sítí, oplocení (převážně dřevěný plot a vrátka). Venkovní úpravy jsou součástí ocenění rodinného domu. Součástí ocenění je též dřevěný přístřešek, který je ve špatném technickém stavu.

2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažimi
Druh konstrukce:	Zděná

2.3 Obestavěný prostor

Výměry byly bezezbytku převzaty z technické dokumentace

Vrchní stavba	$(5.1+6.15)/2*17.60*6.75$	=	668.25 m ³
Zastřešení	$(5.1+6.15)/2*17.60*4.65/2$	=	230.18 m ³
celkem =			898.43 m ³

2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - 2.NP	$(5.1+6.15)/2*17.60$ 99.00 m ²	2.80 m	3.20 m

Celkem žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží.

Průměrná zastavěná plocha podlaží je 99.00 m² a průměrná výška podlaží je 3.20 m.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu – komerčně využitelné prostory, rychlá ekonomická návratnost		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.30
$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + 0.30) \times 1 = 1.300$		

2.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		

3. Poloha pozemku v obci	1	0.03
Střed obce - 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	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.02
Zastávka cca 40 m		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	4	0.08
Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.17

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.17) \times 1 = 1.170$

2.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
0. Typ stavby a)	1	B
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou střechou		
1. Druh stavby	2	-0.01
Dům řadový		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	2	0.01
Hodnota více jak 1 do 2 včetně		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 198.00 m ² / zastavěná plocha 1.NP 99.00 m ² = podlažnost 2.00		
5. Napojení na sítě (přípojky)	5	0.08
Přípojka elektro, voda, kanalizace		
6. Způsob vytápění stavby	3	0.00
Ústřední		
7. Zákl. 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	1	-0.01
225 m ²		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	3	0.5100
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)		
(hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 130 let)		
Celkem *		0.07

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + 0.07) \times 0.51 = 0.546$$

2.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.004,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.546
It: index trhu		x 1.300
Ip: index polohy		x 1.170
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.664,25
Cena za celý obestavěný prostor 898.43 m ³	= Kč	1.495.215,60
Rodinný dům č.p.32	Cena celkem Kč	1.495.216,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.154	Kč	91.716,-
2) Rodinný dům č.p.32	Kč	1.495.216,-
Výsledná cena zjištěná	Kč	1.586.932,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.586.930,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemek p.č.st.154, vč. rodinného domu č.p.32, v katastrálním území Volary (kód:784737), obec Volary, 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 Volary 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 240 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.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav stavby a interiéru, typ oken, konstrukce, vytápění, IS, typ domu, vedlejší stavby, velikost pozemku, přístupovou cestu, možnosti parkování a další vlivy.

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 stavby	k ₃	Technický stav vnitřního prostoru
1	3 890 000	150	25 933,33	0,90	23 340,00	1,10	Čimelice	0,95	dobry	1,00	velmi dobry
2	3 500 000	185	18 918,92	0,90	17 027,03	0,95	Čejetice	0,95	dobry	0,90	špatny
3	5 990 000	160	37 437,50	0,90	33 693,75	1,00	Sepekov	1,05	po rekonstrukci	1,05	po rekonstrukci
4	1 168 000	68	17 176,47	0,90	15 458,82	0,95	Štrašice	0,95	dobry	0,80	před rekonstrukci
5	1 650 000	100	16 500,00	0,90	14 850,00	0,95	Dub	1,00	velmi dobry	0,95	dobry

i	k ₄	Typ konstrukce	k ₅	Typ oken	k ₆	Typ vytápění	k ₇	Vybavení	k ₈	Inženýrské sítě
1	1,00	cihlová	1,00	standard	1,00	centrální tuhá paliva	1,00	standardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
2	1,00	cihlová	1,00	standard	1,00	centrální tuhá paliva	0,95	podstandardní	1,05	elektro, vodovod, kanalizace
3	1,00	cihlová	1,00	standard	1,00	centrální tuhá paliva	1,00	standardní	1,05	elektro, vodovod, kanalizace
4	1,00	cihlová	1,00	standard	0,95	lokální	0,95	podstandardní	1,05	elektro, vodovod, kanalizace
5	0,95	smíšená	1,00	standard	0,95	lokální	1,00	standardní	1,05	elektro, vodovod, kanalizace

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	I _s	JTC ₀
1	1,00	samost. stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	0,98	231	1,00	bez vlivu na cenu	1,16	20 120,69
2	1,00	samost. stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	0,96	205	1,00	bez vlivu na cenu	0,80	21 283,79
3	1,00	samost. stojící	1,10	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	1,10	400	0,97	cena bez provize RK	1,36	24 774,82
4	1,00	samost. stojící	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	0,95	187	1,00	bez vlivu na cenu	0,65	23 782,80
5	0,95	řadový	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	0,90	124	1,00	bez vlivu na cenu	0,73	20 342,47

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	20 120,69 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	24 774,82 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	22 060,91 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	1 878,92 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	20 181,99 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	23 939,83 Kč

4 Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	139	SJT_c	22 060,91 Kč
Lokalita	Volyně	k ₁	1,00
Technický stav stavby	dobrý	k ₂	0,95
Technický vnitřního prostoru	špatný	k ₃	0,90
Typ konstrukce	cihlová	k ₄	1,00
Typ oken	standard	k ₅	1,00
Typ vytápění	centrální tuhá paliva	k ₆	1,00
Vybavení	standardní	k ₇	1,00
Inženýrské sítě	elektro, voda, kanalizace, plyn	k ₈	1,10
Typ domu	řadový koncový	k ₉	0,95
Možnost parkování	parkování možné	k ₁₀	1,00
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k ₁₁	1,00
Velikost pozemku [m ²]	225	k ₁₂	0,97
Další vlivy - jinde nezahrnuté	bez vlivu na cenu	k ₁₃	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_O			0,87
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_O [Kč/m²]			19 192,99
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu			2 660 148,41

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemek se stavbou bydlení č.p.32 v centru obce Volary. Výměra pozemku je 225 m². Rodinný dům je zděný, technický stav je špatný - zanedbaný. V přízemí se nacházejí, k datu ocenění nevyužívané, komerční prostory.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Střední část obce Volary
- Komerční prostory

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Malá výměra pozemku
- Rušná ulice
- Technický stav nemovité věci

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. 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	1.586.930,-
2) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	2.660.148,-

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

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemek p.č.st.154 se stavbou bydlení č.p.32, katastrální území Volary (kód:784737),
obec Volary, okres Prachatice,
po zaokrouhlení je:**

2 660 000,- Kč

Slovy: dva milióny šest set šedesát tisíc Kč

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

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů je mírné
- objekt je realizován v zastavěném území.
- objekt se nenachází v oblasti se zvýšeným výskytem přírodních katastrof
- v části C a D výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 1.586.930,- Kč
2. Cena obvyklá nemovité věci je po zaokrouhlení ve výši: 2.660.000,- Kč
3. Na nemovité věci neváznou žádné právní vady a závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 9. března 2021

.....
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 6406-26/2021.

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