

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 6454-74/2021**

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. ½ na nemovité věci –  
pozemek p.č.2003/9 s rodinným domem č.p.605 a pozemek p.č.2003/4,  
katastrální území Vimperk (kód:782084), obec Vimperk, 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 02132/08-150**
- Oceňovací vyhláška:** Ocenění je provedeno 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.237/2020 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.,  
č.188/2019 Sb. a č.488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021.
- Oceněno ke dni:** 5. října 2021
- 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 26. listopadu 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 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 přikládána 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. 237/2020 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. Blíže údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Vimperk (kód: 782084), obec Vimperk.

Nemovitou věc tvoří:

- Pozemek p.č.2003/9, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 102 m<sup>2</sup>,
- Stavba rodinného domu č.p.605,
- Pozemek p.č.2003/4, trvalý travní porost, výměra 2327 m<sup>2</sup>,
- Venkovní úpravy (oplocení, přípojky IS, aj.).

Nemovitá věc se nalézá v jihovýchodní okrajové části obce Vimperk, ulice Karolíny Světlé. Přístupná je z nezpevněné části komunikace - ulice Karolíny Světlé. Okolní zástavbou jsou převážně rodinné a rekreační domy.

Dopravní dostupnost obce zajišťují silniční komunikace I. třídy č.4 a II. třídy č.145, které obec spojují se Strakonice, Prachaticemi, aj. Prachatice jsou vzdáleny cca 16 km východním směrem, Strakonice jsou 25 km na sever a České Budějovice jsou 50 km východně.

Hromadná dopravní obsluha je zastoupena autobusovou a vlakovou dopravou s přímými spoji na Prahu, Prachatice, Strakonice, České Budějovice, aj. Ve městě je MHD.

Podle Malého lexikonu obcí obec Vimperk má k datu ocenění 7440 stálých obyvatel. V obci je kompletní sortiment služeb občanské vybavenosti.

Vimperk je obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem.

Pozemky, které jsou evidovány na listu vlastnictví č.3763 a tvoří funkční celek s oceňovanými pozemky a stavbou, tedy pozemky p.č.2003/2, p.č.2005/1 a p.č.2007/2, nejsou předmětem tohoto ocenění a jsou oceněny samostatně jiným posudkem.

Oceňovanou nemovitou věc povinný znalec nezpřístupnil. Vybavení je stanoveno podle dokumentace dostupné na místě příslušném stavebním úřadě a s přihlédnutím k informacím od obznaných sousedů.

## 2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 10.5.2021 č.j. 098 EX 02132/08-150.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Vimperk (kód:782084), obec Vimperk, list vlastnictví č.3763, vyhotovený dálkovým přístupem dne 7.5.2021

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Vimperk (kód: 782084)

Technická dokumentace dostupná na stavebním odboru městského úřadu Vimperk.

Místní šetření znalce konané dne 5.10.2021.

## 3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.3763 pro katastrální území Vimperk (kód: 782084), obec Vimperk zapsáni:

1) Ivan Tonkovič, identifikátor: 661114/1911

Steinbrenerova 6/2

385 01 Vimperk

Spoluvlastnický podíl id. ½, a

2) Petr Tonkovič, identifikátor: 680627/0922

Vlkonice 137

384 86 Vacov

Spoluvlastnický podíl id. ½.

#### **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.2003/4
- 2) Pozemek p.č.2003/9
- 3) Rodinný dům č.p.605

\* \* \*

**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.2003/4

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 1.1 Popis

Pozemek p.č.2003/4, trvalý travní porost, výměra 2327 m<sup>2</sup>, katastrální území Vimperk (kód: 782084), obec Vimperk. Pozemek je mírně svažité. Pozemek tvoří funkční celek se stavebním pozemkem a stavbou rodinného domu.

#### 1.2 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U <sub>i</sub>
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> 7440 obyvatel	1	0.85
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	3	0.85
<b>3. Poloha obce</b> Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektrína, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Městská hromadná doprava	1	1.00
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot I <sub>u</sub> = SOUČIN(U <sub>i</sub> ) = 0.7225		0.7225

#### 1.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O <sub>i</sub>
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažitosť pozemku a expozice</b> Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněná území a ochranné pásma	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00

<b>6. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem 0.00

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

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>	3	0.06
Poptávka je vyšší než nabídka		
<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>	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu - situace na trhu s nemovitými věcmi k datu ocenění		
<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		
Celkem 1. až 5. znak		0.32

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.32) \times 1 = 1.320$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	1	0.04
Rezidenční zástavba		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci</b>	2	-0.10
Pozemek lze napojit pouze na některé 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>	2	-0.05
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná 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>	3	0.01
Nižší než je průměr v kraji		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu - malá nabídka obdobných nemovitých věcí		
<b>Celkem *</b>		<b>0.23</b>
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		
$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.23) \times 1 = 1.230$		

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

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>555,-</b>
$ZC = ZC_v \times I_u = 768 \text{ Kč} \times 0.7225 = 555 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 1.6240
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.320 \times 1.230$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>901,32</b>
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.882	= Kč	<b>794,96</b>
$R = (200 + (0.8 * 2429)) / 2429 = 0.882$		
Cena za celou výměru 2327.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>1.849.871,92</b>
<b>Pozemek p.č.2003/4</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.849.872,-</b>

## 2. Pozemek p.č.2003/9

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.1 Popis

Pozemek p.č.2003/9, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 102 m<sup>2</sup>, katastrální území Vimperk (kód: 782084), obec Vimperk. Pozemek je mírně svažité. Na pozemku je realizovaný rodinný dům č.p.605.

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

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>555,-</b>
$ZC = ZC_v \times I_u = 768 \text{ Kč} \times 0.7225 = 555 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 1.6240
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.320 \times 1.230$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>901,32</b>
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.882	= Kč	<b>794,96</b>
$R = (200 + (0.8 * 2429)) / 2429 = 0.882$		
Cena za celou výměru 102.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>81.085,92</b>
<b>Pozemek p.č.2003/9</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>81.086,-</b>

### 3. Rodinný dům č.p.605

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

#### 3.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p.605, která je realizována na pozemku p.č.2003/9 v katastrálním území Vimperk (kód:782084), v obci Vimperk. Stáří stavby je dle dostupných údajů 20 let.

Objektem je částečně podsklepená přízemní zděná stavba se stavebně upraveným podkrovím. 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.

Stavba je realizována běžnými zdíciými postupy a užity jsou běžné materiály. Základy jsou pasové, svíslé konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina sestává z tašek Bramac. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou převážně plastová. Dveře jsou dýhované. Povrchové úpravy vnitřní i vnější jsou vápenné štukové. Povrchové úpravy podlah jsou v technických místnostech z betonové mazaniny, v hygienické místnosti a záchodu keramická dlažba. Na záchodě a v hygienické místnosti je realizovaný keramický obklad.

Dispoziční řešení je následovné:

podlaží	místnost	výměra
1.PP	garáž	26,48
1.PP	sklep	9,88
1.PP	kotelna	20,6
1.PP	chodba	5,53
1.NP	pokoj	37,12
1.NP	kuchyň	16,41
1.NP	záchod	1,85
1.NP	spíž	1,75
1.NP	chodba	5,53
podkroví	pokoj	17,14
podkroví	pokoj	15,62
podkroví	koupelna	8,47
podkroví	pokoj	9,46
podkroví	chodba	5,53
podkroví	záchod	2,22

Stavba je napojena na rozvod elektro, vlastní zdroj vody a je odkanalizována do jímky. Vytápění je centrální na tuhá paliva, ohřev TUV průtokovým elektrickým výměníkem.

Technický stav rodinného domu odpovídá účelu a době užití, s pravidelnou údržbou. Venkovní úpravy sestávají z přípojek inženýrských sítí, oplocení (převážně pletivový plot s kovovými sloupky na patkách, kovová vrata a vrátka). Venkovní úpravy jsou součástí ocenění rodinného domu.

**3.2 Charakteristika stavby**

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

**3.3 Obestavěný prostor**

Spodní stavba	$(8.6*4.4+4.95*7.1)*2.64$	=	192.68 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$(9.6*10.85-2.5*1.5-1.5*5.45)*3.96$	=	365.25 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(9.6*10.85-2.5*1.5-1.5*5.45)*2.88/2$	=	132.82 m <sup>3</sup>
celkem =			690.75 m <sup>3</sup>

**3.4 Podlaží**

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.PP	73 73.00 m <sup>2</sup>	2.64 m
1.NP	92 92.00 m <sup>2</sup>	3.96 m
2.NP	92 92.00 m <sup>2</sup>	2.88 m

**3.5 Vybavení stavby**

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
<b>21.</b>	<b>Instalace plynu</b> chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852 -0.00926

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.00926) = 0.9950$$

**3.6 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	3	0.00
<b>3. Tloušťka obvod. stěn</b> 45 cm	2	0.00
<b>4. Podlažnost c)</b> Hodnota větší než 2 celková zast.plocha všech podlaží 257.00 m <sup>2</sup> /zast. plocha 1.NP 92.00 m <sup>2</sup> = podlažnost 2.79	3	0.02

<b>5. Napojení na síť (přípojky)</b>	3	0.00
Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku		
<b>6. Způsob vytápění stavby</b>	3	0.00
Ústřední		
<b>7. Zákl. příslušenství v RD d)</b>	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
<b>8. Ostatní vybavení v RD</b>	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
<b>9. Venkovní úpravy</b>	3	0.00
Standardního rozsahu a provedení		
<b>10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD</b>	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>		
<b>11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou</b>	3	0.01
2429 m <sup>2</sup> celkem		
<b>12. Kritérium jinde neuvedené</b>	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
<b>13. Stavebně- technický stav</b>	1	0.9450
Stavba ve výborném stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.05 vynásobena koef. s=0.9+0 pro stáří 20 let)		
<b>Celkem *</b>		0.03

\* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + 0.03) \times 0.945 = 0.9734$$

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

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>1.763,-</b>
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.973
It: index trhu		x 1.320
Ip: index polohy		x 1.230
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	<b>2.786,12</b>
Cena za celý obestavěný prostor 690.75 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>1.924.514,92</b>
<b>Rodinný dům č.p.605</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.924.515,-</b>

### CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.2003/4	Kč	<b>1.849.872,-</b>
2) Pozemek p.č.2003/9	Kč	<b>81.086,-</b>
3) Rodinný dům č.p.605	Kč	<b>1.924.515,-</b>
<b>Výsledná cena zjištěná</b>	<b>Kč</b>	<b>3.855.473,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>3.855.470,-</b>

## METODA SROVNÁVACÍ

### 1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemek p.č.2003/9, vč. rodinného domu č.p.605 a pozemek p.č.2003/4, vše v katastrálním území Vimperk (kód:782084), obec Vimperk, 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 – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

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

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru 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 Vimperk 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 1900 m<sup>2</sup> 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 <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	11 700 000	236	49 576,27	0,90	44 618,64	0,90	Malenice, Strakonice	1,10	novostavba	1,10	novostavba
2	8 300 000	176	47 159,09	0,90	42 443,18	0,95	Smědeč, Ktiš	1,10	novostavba	1,10	novostavba
3	7 249 000	164	44 201,22	0,90	39 781,10	1,20	Palackého, Horní Planá	1,00	velmi dobrý	0,95	dobry
4	4 348 050	114	38 140,79	0,90	34 326,71	0,95	Litoradlice, Temelín	1,00	velmi dobrý	0,95	dobry
5	8 400 000	203	41 379,31	0,90	37 241,38	0,90	Kamenná	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi 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	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	plynový 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	1,03	centrální elektrické	1,00	standardní	1,05	elektro, vodovod, kanalizace
4	1,00	cihlová	1,00	standard	0,95	lokální	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
5	0,95	smíšená	1,00	standard	1,00	centrální tuhá paliva	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina

i	k <sub>9</sub>	Typ domu	k <sub>10</sub>	Možnost parkování	k <sub>11</sub>	Vedlejší stavby	k <sub>12</sub>	Velikost pozemku [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	1,10	2 185	1,05	zatepleno-C	1,50	29 745,76
2	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,05	bazén, chatka, udrna	0,90	1 516	1,05	zatepleno-D	1,23	34 506,65
3	1,00	samostatně stojící	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	0,91	1 548	1,00	bez vlivu na cenu	1,07	37 178,60
4	1,00	samostatně stojící	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,93	1 602	1,00	bez vlivu na cenu	0,84	40 865,13
5	1,00	samostatně stojící	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	1,07	2 094	1,00	bez vlivu na cenu	0,96	38 793,10

### 3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	29 745,76 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	40 865,13 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	3 846,25 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	32 371,60 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	40 064,10 Kč
<b>Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>36 217,85 Kč</b>

### 4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	184	<b>SJT<sub>c</sub></b>	<b>36 217,85 Kč</b>
Lokalita	Karolíny Světlé, Vimperk	k <sub>1</sub>	1,00
Technický stav budovy	velmi dobrý	k <sub>2</sub>	1,00
Technický stav bytového prostoru	velmi dobrý	k <sub>3</sub>	1,00
Typ konstrukce	cihlová	k <sub>4</sub>	1,00
Typ oken	standard	k <sub>5</sub>	1,00
Typ vytápění	centrální tuhá paliva	k <sub>6</sub>	1,00
Vybavení	standardní	k <sub>7</sub>	1,00
Inženýrské sítě	voda/studna, septik, elektřina	k <sub>8</sub>	1,00
Typ domu	samostatně stojící	k <sub>9</sub>	1,00
Možnost parkování	garáž	k <sub>10</sub>	1,05
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k <sub>11</sub>	1,00
Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ]	2 429	k <sub>12</sub>	1,17
Další vlivy - jinde nezahrnuté	vysoké napětí, nezpevněná cesta	k <sub>13</sub>	0,80
<b>Index odlišnosti oceňovaného objektu I<sub>o</sub></b>			<b>0,98</b>
<b>Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC<sub>o</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>			<b>35 493,49</b>
<b>Celková srovnávací cena oceňovaného objektu</b>			<b>6 530 802,16</b>

# REKAPITULACE

## OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. ½ na nemovité věci – pozemky s rodinným domem č.p.605 v jihovýchodní okrajové části obce Vimperk, ulice Karolíny Světlé. Celková výměra pozemků 2429 m<sup>2</sup>. Rodinný dům je zděný, technický stav velmi dobrý.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Velikost pozemků
- Klidná lokalita

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Elektrické vedení přes pozemek
- 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 (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.

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

1) Cena zjištěná	Kč	3.855.470,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 1/2 na nemovité věci	Kč	1.927.735,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	6.530.802,-
4) Cena spoluvlastnického podílu id. 1/2 na nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	3.265.401,-

---

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. ½ na nemovité věci – pozemek p.č.2003/9 s rodinným domem č.p.605 a pozemek p.č.2003/4, katastrální území Vimperk (kód:782084), obec Vimperk, okres Prachatice, po zaokrouhlení je:**

**3 270 000,- Kč**

Slovy: tři milióny dvě stě sedmdesát 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 (nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2).

**Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:**

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
  - a) Nemovité věci: 3.855.470,- Kč
  - b) Spoluvlastnického podílu id. ½: 1. 927.735,- Kč
2. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. ½ na nemovité věci je po zaokrouhlení ve výši: 3.270.000,- 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 26. listopadu 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 6454-74/2021.

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