

Znalecký posudek č. 6100-082/16

O obvyklé ceně nemovité věci - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na pozemku parc. č. st. 1485, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1136 a pozemků parc. č. st. 1486 a parc. č. 2291/16, v obci Vlašim, katastrální území Vlašim, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, okres Benešov.

Objednatel posudku:

Mgr. Tomáš Pospíchal
soudní exekutor
Exekutorský úřad Nymburk
28. října 1474/20
288 02 Nymburk

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby
exekučního řízení, č.j. 070 Ex 2208/13-42**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 09.03.2016 posudek vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
Tel.: 605 788 661
E-mail: schwarzk@seznam.cz

Posudek obsahuje 14 stran, byl vypracován ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 16.03.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na pozemku parc. č. st. 1485, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1136 a pozemků parc. č. st. 1486 a parc. č. 2291/16, v obci Vlašim, katastrální území Vlašim, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, okres Benešov.

2. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovité věci bylo provedeno dne 09.03.2016 bez přítomnosti vlastníka. Vnitřní prohlídka nebyla umožněna, tudíž bylo provedeno pouze vnější ohledání nemovité věci.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1725 ze dne 19.01.2016
- kopie katastrální mapy - zdroj: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- rozhodnutí soudu ve věci dědictví ze dne 08.12.1993
- usnesení soudního exekutora Mgr. Tomáše Pospíchala o ustanovení znalce ze dne 28.01.2016
- informace a údaje zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský
Okres: Benešov
Obec: Vlašim
Katastrální území: Vlašim (783544)

List vlastnictví číslo: 1725

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Němcová Marie
Smetanova 1136, 258 01 Vlašim | Podíl: 1/3 |
| 2. Němec Jan
Smetanova 1136, 258 01 Vlašim | Podíl: 1/3 |
| 3. Němec Ladislav
Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 | Podíl: 1/3 |

5. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Omezení vlastnického práva

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1725 ze dne 19.01.2016 vyplývá, že na majetek vlastníka oceňované nemovité věci (pana Ladislava Němce) byla zahájena exekuce - viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví.

To vzhledem k účelu posudku není považováno za závalu a není v tomto posudku uvažováno.

Věcná břemena

Na oceňované nemovité věci vázne věcné břemeno užívání a bytu, spočívající v doživotním bezplatném bydlení a užívání 1.NP rodinného domu a společném užívání sklepa, půdy, garáže, studny, vedlejších staveb, venkovních úprav a pozemků - oprávnění pro Ladislava Němce.

Věcné břemeno bylo zřízeno na základě rozhodnutí soudu ve věci dědictví ze dne 08.12.1993.

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec provedl pouze vnější ohledání nemovité věci. Projektová dokumentace nebyla ke dni ocenění předložena. Zaměření stavby bylo provedeno na základě internetové aplikace <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 1485 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1136. Nemovitá věc se nachází na západním okraji města Vlašim, v ulici Smetanova. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Je zřejmě napojen na elektro a obecní vodovodní a kanalizační řád. Přístup je zajištěn po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města Vlašim. Jednotný funkční celek s pozemkem parc. č. st. 1485 tvoří pozemky parc. č. st. 1486 a parc. č. 2291/16 - zahrada. Pozemky jsou rovinné.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství oceňovaných pozemků:

Parc. č. st. 1485 - pozemek je plně zastavěn stavbou RD č.p. 1136.

Parc. č. st. 1486:

- stavba zděné garáže bez č.p./č.e. (stavba není zapsána na LV), ZP cca 45 m², průměrný stav.

Parc. č. 2291/16:

- dřevěná vedlejší stavba u garáže, ZP cca 20 m², zanedbaný stav,
- samostatně stojící dřevěná vedlejší stavba, ZP cca 12 m², zanedbaný stav,
- studna,
- venkovní úpravy - zpevněné plochy, oplocení, vrata, vrátka,
- přípojky IS,
- trvalé porosty.

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	–0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	–0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	–0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	–0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00

9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

a) Rodinný dům – § 35

Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Svislé konstrukce zděné, střecha sedlová a pultová, střešní krytina pálená tašková. Venkovní omítky břizolitové. Okna jsou plastová. Rodinný dům byl postaven kolem roku 1950. Při prohlídce stavby nebyly zjištěny viditelné závady. Stavebně-technický stav stavby lze označit jako průměrný.

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
1.PP	12,20×8,10+5,95×1,84–2,45×0,40	=	108,79 m ²
1.NP	12,20×8,10+5,95×1,84–2,45×0,40	=	108,79 m ²
2.NP	12,20×8,10	=	98,82 m ²
Součet:		=	316,40 m ²

Podlažnost: 316,40 / 108,79 = 2,91

Obestavěný prostor (OP):

1.PP	(12,20×8,10+5,95×1,84–2,45×0,40)×2,80	=	304,61 m ³
1.NP	12,20×8,10×2,90+(5,95×1,84–2,45×0,40)×3,00	=	316,48 m ³
2.NP + zastřešení	4,00×8,10×3,95/2+8,20×8,10×(2,75+2,95)/2+8,20×2,80×1,00/2	=	264,77 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	885,86 m ³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Vlašim
Počet obyvatel: 11 734
Základní cena (ZC): 2 922,– Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	D
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné síť (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové	0,00

příslušenství k RD	zastavěné ploše nad 25 m ²	
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1950
 Stáří stavby (y): 66
 Koeficient pro úpravu (s): 0,670

Index konstrukce a vybavení $(I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13})$: 0,609

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 1 779,50 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_p): 0,990

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_p = 885,86 × 1 779,50 × 0,930 × 0,990 = 1 451 380,31 Kč

Rodinný dům – zjištěná cena: 1 451 380,31 Kč

b) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Vlašim

Název okresu: Benešov

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: ZC_v = 1 950,- Kč/m²

Základní cena pozemku: ZC = ZC_v × O₁ × O₂ × O₃ × O₄ × O₅ × O₆ = 1 127,- Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 1\,049\text{ m}^2$

Redukční koeficient: R = (200 + 0,8 × vp) ÷ vp = 0,991

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy: $I_P = 0,990$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,921$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 1\,028,6253 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 1485	Zastavěná plocha a nádvoří	113	116 234,66
St. 1486	Zastavěná plocha a nádvoří	45	46 288,14
2291/16	Zahrada	891	916 505,14
Součet:		1 049	1 079 027,94

Pozemky – zjištěná cena:

1 079 027,94 Kč

c) Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Věcné břemeno užívání a bytu, spočívající v doživotním bezplatném bydlení a užívání 1.NP rodinného domu a společném užívání sklepa, půdy, garáže, studny, vedlejších staveb, venkovních úprav a pozemků - oprávnění pro Ladislava Němce.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

$$U = 4000 \times 12 = 48\,000, - \text{ Kč}$$

Doba trvání břemene na doživotí

(ocení se desetinásobkem ročního užitku)

$$\text{Hodnota věcného břemene: } U \times 10 = 480\,000, - \text{ Kč}$$

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného

$$\times -1$$

$$\text{Hodnota věcného břemene: } = -480\,000, - \text{ Kč}$$

C. Rekapitulace

Cena určená - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, venkovní úpravy, trvalé porosty, neboť cena určená má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 7. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům	1 451 380,31 Kč
b) Pozemky	1 079 027,94 Kč
c) Věcné břemeno	–480 000,– Kč
Výsledná cena činí celkem:	2 050 408,25 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	2 050 410,– Kč

Určená cena: 2 050 410,– Kč.

Cena slovy: Dvamilionypadesáttisícčtyřistadeset Kč.

Rozpočet ceny na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Němec Ladislav	1 / 3	683 470,– Kč

Určená cena (podíl id. 1/3): 683 470,– Kč.

Cena slovy: Šestsetosmdesáttřitisícčtyřistasedmdesát Kč.

D. Obvyklá cena

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a 3, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíby. 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Porovnávací metoda

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé ceny oceňované nemovitosti tuto považujeme za obvyklou.

Při stanovení obvyklé ceny se vychází z porovnávací hodnoty, jež je stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitostmi, které byly v nedávné minulosti na trhu zobchodovány nebo jsou právě obchodovány. Porovnání se provádí z hlediska druhu a účelu, technického stavu, výměry, využitelnosti a umístění v okolí.

Popis oceňované nemovité věci:
Rodinný dům č.p. 1136, Vlašim

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům</i>	Poloha	<i>Samostatně stojící, okraj obce</i>
Stáří objektu	<i>cca 66 roků</i>	Stav objektu	<i>Průměrný</i>
Počet NP	<i>2</i>	Počet PP	<i>1</i>
Podkroví	<i>0</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	<i>1 049 m²</i>	Zastavěná plocha RD	<i>109 m²</i>
Užitná plocha RD	<i>140 m²</i>	Přípojky	<i>Elektro, vodovod, kanalizace</i>
Garáž	<i>Ano</i>	Příslušenství	<i>Vedl. stavby, venk. úpravy, trvalé porosty</i>

Přehled porovnatelných nemovitostí:

Objekt č. 1: Rodinný dům Vlašim

Popis: Rodinný dům 6+2, po rekonstrukci.

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům</i>	Poloha	<i>Samostatně stojící, okraj obce</i>
Stáří objektu	<i>70 roků</i>	Stav objektu	<i>Průměrný</i>
Počet NP	<i>2</i>	Počet PP	<i>1</i>
Podkroví	<i>0</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	<i>1 105 m²</i>	Zastavěná plocha RD	<i>117 m²</i>
Užitná plocha RD	<i>156 m²</i>	Přípojky	<i>Elektro, vodovod, kanalizace</i>
Garáž	<i>Ano</i>	Příslušenství	<i>Vedl. stavby, venk. úpravy, trvalé porosty</i>
Požadovaná nebo kupní cena:		3 000 000,– Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m² užitné plochy:		19 231,– Kč	

Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí

Koeficient K1:	koeficient místa	1,00
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti	1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků	1,00
Koeficient K6:	koeficient transakce	0,90
Celkový koeficient:		0,90
Přepočtená standardní cena za 1 m² užitné plochy:		17 308,– Kč

Objekt č. 2: Rodinný dům Vlašim

Popis: Rodinný dům 5+2, v udržovaném stavu.

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům</i>	Poloha	<i>Samostatně stojící, okraj obce</i>
Stáří objektu	<i>60 roků</i>	Stav objektu	<i>Průměrný</i>
Počet NP	<i>2</i>	Počet PP	<i>1</i>
Podkroví	<i>0</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	<i>1 049 m²</i>	Zastavěná plocha RD	<i>112 m²</i>

Užitná plocha RD	160 m ²	Přípojky	Elektro, vodovod, kanalizace
Garáž	Ano	Příslušenství	Vedl. stavby, venk. úpravy, trvalé porosty
Požadovaná nebo kupní cena:		3 500 000,– Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m ² užitné plochy:		21 875,– Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	0,95	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků	1,00	
Koeficient K6:	koeficient transakce	0,90	
Celkový koeficient:		0,86	
Přepočtená standardní cena za 1 m ² užitné plochy:		18 813,– Kč	

Objekt č. 3: Rodinný dům Vlašim

Popis: Udržovaný rodinný dům 2+1.

Druh nemovitosti	Rodinný dům	Poloha	Samostatně stojící, okraj obce
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	Průměrný
Počet NP	1	Počet PP	1
Podkroví	0	Svislé nosné konstr.	Zděné
Výměra pozemku	182 m ²	Zastavěná plocha RD	110 m ²
Užitná plocha RD	82 m ²	Přípojky	Elektro, vodovod, kanalizace, plyn
Garáž	Ne	Příslušenství	Vedl. stavby, venk. úpravy, trvalé porosty
Požadovaná nebo kupní cena:		1 280 000,– Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m ² užitné plochy:		15 610,– Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	1,00	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků	1,00	
Koeficient K6:	koeficient transakce	0,95	
Celkový koeficient:		0,95	
Přepočtená standardní cena za 1 m ² užitné plochy:		14 830,– Kč	

Objekt č. 4: Rodinný dům Vlašim

Popis: Rodinný dům 5+2, po rekonstrukci.

Druh nemovitosti	Rodinný dům	Poloha	Samostatně stojící, okraj obce
------------------	-------------	--------	--------------------------------

Stáří objektu	65roků	Stav objektu	Průměrný
Počet NP	2	Počet PP	1
Podkroví	0	Svislé nosné konstr.	Zděné
Výměra pozemku	555 m ²	Zastavěná plocha RD	92 m ²
Užitná plocha RD	125 m ²	Přípojky	Elektro, vodovod, kanalizace, plyn
Garáž	Ne	Příslušenství	Vedl. stavby, venk. úpravy, trvalé porosty
Požadovaná nebo kupní cena:		3 190 000,– Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m ² užitné plochy:		25 520,– Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	0,95	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti	0,90	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků	1,00	
Koeficient K6:	koeficient transakce	0,90	
Celkový koeficient:		0,77	
Přepočtená standardní cena za 1 m ² užitné plochy:		19 650,– Kč	

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, např. technický stav, fyzické opotřebení, lokalita, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že obvyklá cena za 1 m² užitné plochy rodinného domu je stanovena ve výši 19 286,- Kč.

Obvyklou cenu nemovité věci stanovují ve výši: 2 700 000,- Kč.

Za tuto cenu by byly pozemek parc. č. st. 1485, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1136 a pozemky parc. č. st. 1486 a parc. č. 2291/16, dle LV č. 1725, v obci a k.ú. Vlašim, běžně prodejné.

Na oceňované nemovité věci vázne věcné břemeno užívání a bytu, spočívající v doživotním bezplatném bydlení a užívání 1.NP rodinného domu a společném užívání sklepa, půdy, garáže, studny, vedlejších staveb, venkovních úprav a pozemků - oprávnění pro Ladislava Němce.

Věcné břemeno bytu:

Ladislav Němec, Smetanova 1136, 258 01 Vlašim (V-9935/2014-201)

Listina – Rozhodnutí o dědictví Okresní soud v Benešově D-987/1992 – 12 ze den 08.12.1993.

Právní moc ke dni 01.01.1994. Právní účinky zápisu ke dni 27.10.2014.

Zápis proveden dne 11.11.2014.

se určuje částkou:

480 000,- Kč.

Obvyklá cena po odečtu věcného břemene:

2 220 000,- Kč.

Je-li prodávána ideální část nemovité věci, zejména stavby, nelze její cenu obvyklou určit jako odpovídající podíl obvyklé ceny nemovité věci. Skutečnost, že se prodává podíl, je sama osobě faktorem, který výrazně omezuje okruh zájemců o koupi, obvykle na stávající spoluvlastníky, a tak obvykle nelze dosáhnout ceny určené jako odpovídající podíl na obvyklé ceně celé nemovité věci.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 činí 600 000,- Kč.

Obvyklá cena (podíl id. 1/3): 600 000,- Kč.

Cena slovy: Šestsettisíc Kč.

V Praze dne 16.03.2016

Ing. Karel Schwarz
Štveráková 2726/10
193 00 Praha 9

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99, pro základní obor Ekonomika odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6100-082/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

V Praze

dne 16.03.2016

Ing. Karel Schwarz