

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5709-119/2015

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu 1/16 na nemovité věci –
pozemek p.č.st.63/2 se stavbou rodinného domu č.p.33 s příslušenstvím,
pozemky p.č.569 a p.č.580/8 v katastrální území Vodice u Tábora (kód:784273),
obec Vodice, okres Tábor**

Objednavatel posudku:	Exekutorský úřad Praha 10 Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor Na Plískavě 1525/2 102 00 Praha
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci – 003 EX 4586/12-23
Oceňovací vyhláška:	Odhad obvyklé ceny 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. s účinností od 1.10.2014.
Oceněno ke dni:	29. července 2015
Posudek vypracoval:	Ing. Jan Melš <i>znalec a odhadce</i> 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 20. srpna 2015

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 přikládáná 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.

Vzhledem k tomu, že spoluvlastnické podíly se v dané lokalitě k datu ocenění prakticky neobchodují a ani nepronajímají, není použita metoda výnosová. Pro tento konkrétní případ, kdy nemovitou věcí je spoluvlastnický podíl na stavbě rodinného domu s pozemky, 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 porovnávacích údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro odhad obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky. Znalec upozorňuje, že metoda srovnávací (porovnávací způsob) je jednou z respektovaných metod pro odhad obvyklé ceny. Obvyklá cena bude odhadnuta se znalostí nabídkových cen porovnatelných nemovitostí.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Vodice u Tábora (kód: 784273), obec Vodice.

Nemovitá věc je tvořena:

- Pozemkem p.č.st.63/2,
- Pozemkem p.č.569,
- Pozemkem p.č.580/8,
- Rodinným domem č.p.33,
- Vedlejšími budovami,
- Venkovními úpravami.

Objekt se nalézá ve stavebně nesrostlé části obce Vodice – Hadovky, která se nachází přibližně 1 km východním směrem od sídelní části obce. Oceňovaná nemovitá věc je součástí zástavby několika převážně rodinných domů vesnického charakteru. Je přístupná z místní zpevněné komunikace.

Dopravní dostupnost obce Vodice je dobrá, obcí prochází místní silniční komunikace, které spojují obec s okresním městem Tábor, který se nachází přibližně 20 km jihozápadně. Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou dopravou s přímými spoji na Tábor, aj.

Dle malého lexikonu obcí žije v obci Vodice 165 stálých obyvatel. V obci se nalézá minimální sortiment služeb občanské vybavenosti. Vodice jsou obcí, která se nalézá ve správním obvodu obce Tábor, obce s rozšířenou působností. Pověřený obecní úřad je též v obci Tábor.

Nemovitá věc nebyla spoluvlastníkem, který objekt užívá, zpřístupněna, proto některé vnitřní dispozice byly určeny na základě informací od spoluvlastníka, vnějšího vizuálního šetření a informací dostupných na místně příslušných úřadech.

Ve prospěch pozemku p.č.st.63/2 vázne Věcné břemeno brání vody a vstupu na pozemku p.č.st.63/1 (podle Smlouvy V3 2349/1994). Toto věcné břemeno nemá žádný vliv na cenu obvyklou.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 1.6.2015 č.j. 003 EX 4586/12-23

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Vodice u Tábora (kód:784273), obec Vodice, list vlastnictví č.40, vyhotovený dálkovým přístupem dne 2.6.2015

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Vodice u Tábora (kód: 784273)
Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 29.7.2015 za přítomnosti spoluvlastníka nemovité věci.

Platný územní plán obce Vodice.

Údaje zjištěné na místě a na místně příslušných úřadech.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.40 pro katastrální území Vodice u Tábora (kód: 784273), obec Vodice zapsáni:

Věra Bažantová
identifikátor: 475402/156
č.p. 33
391 53 Vodice
spoluvlastnický podíl 1/4,

Jana Muránská
identifikátor: 795111/6976
Holubyho 9
140 52 Nové Zámky
Slovensko
spoluvlastnický podíl 1/8,
Július Muránsky
identifikátor: 720530/6944
Čajkovského 1689/23
130 00 Praha 3
spoluvlastnický podíl 1/8,
Jiří Rohlena
identifikátor: 750317/0114
Baranova 1582/22
130 00 Praha 3
spoluvlastnický podíl 3/16,
Josef Rohlena
identifikátor: 451208/093
Nerudova 233/8
40502 Děčín
spoluvlastnický podíl 1/4, a
Lucie Rohlenová
identifikátor: 765811/0218
Mělnická 67
277 38 Mělnické Vtelno
spoluvlastnický podíl 1/16.

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Fotodokumentace
Inzertní listy srovnatelných nemovitostí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.63/2
- 2) Pozemek p.č.569
- 3) Pozemek p.č.580/8
- 4) Rodinný dům č.p.33

*** * ***

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.63/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.st.63/2, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 313 m²

Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace. Pozemek je rovinný. Na pozemku je realizovaný rodinný dům č.p.33.

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 165 obyvatel	5	0.50
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	5	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod	3	0.70
5. Dopravní obslužnost obce Autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot $I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.129$		0.129

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. Svažitost pozemku a expozice Svažitost 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 chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem $I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		0.00

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0.00
3. Změny v okolí Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		-0.04

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

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

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.03
3. Poloha pozemku v obci Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	4	-0.02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	-0.02
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.01
7. Osobní hromadná doprava Zastávka cca 1000 m	2	-0.03
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		-0.03

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.03) \times 1.01 = 0.980$$

1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	135,45
$ZC = ZC_v \times I_u = 1050 \text{ Kč} \times 0.129 = 135.45 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.9410
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.960 \times 0.980$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	127,46
Cena za celou výměru 313.00 m ²	= Kč	39.894,49
Pozemek p.č.st.63/2	Cena celkem Kč	39.894,-

2. Pozemek p.č.569

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.569, zahrada, výměra 867 m²

Pozemek je přístupný ze zpevněné místní komunikace. Pozemek je rovinný, je ve funkčním celku se stavebním pozemkem.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.50
165 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
Ostatní obce		
3. Poloha obce	5	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	3	0.70
Elektřina, vodovod		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)		
Součin hodnot		0.129
$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.129$		

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		

4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

2.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	135,45
$ZC = ZC_v \times I_u = 1050 \text{ Kč} \times 0.129 = 135.45 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.9410
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.960 \times 0.980$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	127,46
Cena za celou výměru 867.00 m ²	= Kč	110.506,48
Pozemek p.č.569	Cena celkem Kč	110.506,-

3. Pozemek p.č.580/8

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

3.1 Popis

Pozemek p.č.580/8, zahrada, výměra 1368 m²

Pozemek je přístupný ze zpevněné místní komunikace. Pozemek je rovinný. Pozemek nepřímou sousedí s výše oceňovanými pozemky. Mezi pozemkem p.č.580/8 a pozemky p.č.st.63/2 a p.č.569 je pozemek jiného vlastnictví, který slouží jako soukromá nezpevněná komunikace.

Dle platného územního plánu obce Vodice pozemek je součástí obytné zóny v rodinných domech venkovského typu. Tak je i oceněn.

3.2 Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.50
Do 500 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
Ostatní obce		
3. Poloha obce	5	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	3	0.70
Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Železniční, nebo autobusová zastávka		

6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)		

Součin hodnot 0.129

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.129$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

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

3.4 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	135,45
$ZC = ZC_v \times I_u = 1050 \text{ Kč} \times 0.129 = 135.45 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.9410
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.960 \times 0.980$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	38,24
Cena za celou výměru 1368.00 m^2	= Kč	52.308,95
Pozemek p.č.580/8	Cena celkem Kč	52.309,-

4. Rodinný dům č.p.33

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

4.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p.33 realizovaná na pozemku p.č.st.63/2 v katastrálním území Vodice u Tábora (kód:784273), v obci Vodice. Stáří stavby je určeno na základě výpovědi spoluvlastníka.

Objekt je přízemní zděná stavba s půdním prostorem. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba domu je tradiční, realizována klasickými zdíci postupy a užity jsou standardní materiály.

Objekt nebyl zpřístupněn, z tohoto důvodu vnitřní konstrukce a vybavení objektu bylo určeno na základě výpovědi spoluvlastníka nemovité věci, vnějšího vizuálního šetření a informací dostupných na místně příslušných úřadech.

Objekt je vystavěn na základových pasech bez funkční hydroizolace. Střecha je sedlová, s dřevěným krovem a krytinou z eternitových šablon. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z pozinkovaného plechu. Okna a dveře jsou dřevěná.

Rodinný dům je napojen na rozvod elektra, vodu a je odkanalizován do vlastní jímky. Topení je lokálními zdroji na tuhá paliva, ohřev TUV je pravděpodobně elektrickým průtokovým výměníkem.

Technický stav objektu je špatný, odpovídá účelu a době užití a nepravdělné údržbě.

Součástí ocenění rodinného domu jsou i dřevěné vedlejší stavby, které jsou v neudržovaném stavu, dále venkovní úpravy (přípojky, zpevněné plochy a dřevěné oplocení s dřevěnými sloupy a vrátky).

4.2 Charakteristika stavby

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

4.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	7.4*16*3.1	=	367.04 m ³
Zastřešení	7.4*16*3.6/2	=	213.12 m ³
celkem =			580.16 m ³

4.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	7.4*16 118.40 m ²	2.80 m

4.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.08200	100%	-0.082
16.	Vytápění podstandard	0.05200	100%	-0.052
21.	Instalace plynu chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
26.	Ostatní podstandard	0.03400	100%	-0.034
				-0.17726

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.17726) = 0.9043$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou střechou	1	A
1. Druh stavby Samostatný rodinný dům	3	0.00
2. Provedení obvodových stěn b) Zdivo cihelné	3	0.00
3. Tloušťka obvod. stěn 45 cm	2	0.00
4. Podlažnost c) Hodnota 1 Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 118.40 m ² / zastavěná plocha 1.NP 118.40 m ² = podlažnost 1.00	1	0.00
5. Napojení na sítě (přípojky) Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	3	0.00
6. Způsob vytápění stavby Lokální na tuhá paliva	1	-0.08
7. Základní příslušenství v RD d) Úplné - standardní provedení	3	0.00
8. Ostatní vybavení v RD Bez dalšího vybavení	1	0.00
9. Venkovní úpravy Standardního rozsahu a provedení	3	0.00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	3	0.05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou Nad 800 m ² celkem	3	0.01
12. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
13. Stavebně- technický stav Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) (hodnota 0.65 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 80 let)	4	0.3900
Celkem *		-0.02

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.02) \times 0.39 = 0.382$$

4.7 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.994,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.382
It: index trhu		x 0.960
Ip: index polohy		x 0.980
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	715,85
Cena za celý obestavěný prostor 580.16 m ³	= Kč	415.305,22
Rodinný dům č.p.33	Cena celkem Kč	415.308,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.63/2	Kč	39.894,-
2) Pozemek p.č.569	Kč	110.506,-
3) Pozemek p.č.580/8	Kč	52.309,-
4) Rodinný dům č.p.33	Kč	415.308,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	618.017,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	618.020,-

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 1/16 na nemovité věci – pozemky s rodinným domem č.p.33 a s příslušenstvím (dřevěné vedlejší budovy, venkovní úpravy) v obci Vodice. Pozemek je rovinný. Objekt RD je samostatný, zděný, přízemní, ve špatném technickém stavu.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- žádné

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Situované mimo sídelní část obce Vodice
- Špatný technický stav

Vzhledem k tomu, že se v dané lokalitě k datu ocenění s podíly tohoto typu nemovitých věcí prakticky neobchoduje, ani se nepronajímají, není použita metoda výnosová. Pro tento konkrétní případ, kdy nemovitou věcí je spoluvlastnický podíl na stavbě rodinného domu s pozemky, 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, 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, které jsou srovnatelné jen v některých z rozhodujících parametrů, při tom řada inzerátů je vkládána opakovaně (tedy opět jako novinka), s již sníženou, často opakovaně sníženou, inzerovanou cenou (zatíženou o odměny makléřů a mnohdy ještě o „právní pomoc“). Za předpokladu, že nemovité věci uvedené v příkladech nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalce je jejich obvyklá cena v úrovni ceny zjištěné.

Pro stanovení obvyklé ceny přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky porovnávacím způsobem.

1) Cena zjištěná nemovité věci (celek)	Kč	618.020,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu 1/16 na nemovité věci	Kč	38.630,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že spoluvlastnický podíl 1/16 na nemovité věci –
pozemek p.č.st.63/2 se stavbou rodinného domu č.p.33 s příslušenstvím,
pozemky p.č.569 a p.č.580/8 v katastrální území Vodice u Tábora (kód:784273),
obec Vodice, okres Tábor po zaokrouhlení je:**

40 000,- Kč

Slovy: čtyřicet 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, bez rizika
- objekt se nenalézá v lokalitě s častým výskytem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zástavní právo exekutorské).
- v části B výpisu z KN (jiná práva) je zapsáno omezení věcné břemeno brání vody a vstupu. Toto právo nemá vliv na cenu obvyklou.

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
 - a) Nemovité věci: 618.020,- Kč
 - b) Spoluvlastnického podílu 1/16: 38.630,- Kč
2. Na nemovité věci nevážnou žádná práva, která by ovlivňovaly cenu obvyklou nemovité věci.
3. Na nemovité věci nevážnou žádné práva či závady, která by dražbou nezanikla.
4. Nemovitá věc není, ani její část, není kulturní památkou ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb.
5. Cena obvyklá, za kterou je podíl 1/16 na nemovité věci prodejny, je: 40.000,- Kč.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 20.srpna 2015

.....
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 5709-119/2015.

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