

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5897-04/2017

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. 1/5 na nemovité věci –
pozemek p.č.st.74 se stavbou rodinného domu č.p.42 s příslušenstvím,
katastrální území Kšely (kód:782815), obec Kšely, okres Kolín**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 10
Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
110 00 Praha 10
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
003 EX 10590/11-32
- 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.228/2014 Sb.,
ve znění vyhlášky č.345/2015 Sb. (oceňovací vyhláška),
s účinností od 1.1.2016.
- Oceněno ke dni:** 20. prosince 2016
- 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.ledna 2017

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.228/2014 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 určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Blížejší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Kšely (kód: 782815), obec Kšely.

Nemovitá věc je tvořena:

- Pozemek p.č.st.74, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 151 m²,
- Stavba rodinného domu č.p.42,
- Venkovní úpravy (IS, oplocení.).

Nemovitá věc se nalézá ve východní části obce Kšely. Převažující okolní zástavbou jsou rodinné domy. Přístup je z místní zpevněné komunikace. Stavba je realizována ve svahu se severozápadní orientací.

Dopravní dostupnost obce je dobrá, obcí procházejí silniční komunikace, které obec spojují s komunikací I.třídy č.12, která se nalézá 1,5 km severním směrem, spojuje Prahu s Kolínem. Praha se nalézá cca 20 km západně, Kolín je 24 km na východ, Český Brod je 5 km severozápadním směrem. Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena dálkovou autobusovou dopravou s přímými spoji na Český Brod, Kouřim, aj. Autobusová zastávka „Kšely“ je cca 150 m jihozápadním směrem od nemovité věci.

Kšely mají statut obce a podle Malého lexikonu obcí žije v obci Kšely 230 stálých obyvatel. V obci se nalézá minimální sortiment služeb občanské vybavenosti. Obec Kšely je ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Český Brod, pověřený obecní úřad je též v Českém Brodě.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 1.10.2016 č.j. 003 EX 10590/11-32

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Kšely (kód:782815), obec Kšely, list vlastnictví č.734, vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.10.2016

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Kšely (kód: 782815)

Informace od povinného.

Informace z inzertní nabídky.

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 20.12.2016 za účasti vykonavatele Exekutorského úřadu Prahy 10.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.734 pro katastrální území Kšely (kód: 782815), obec Kšely zapsáni:

- 1) Eva Gospodarczyková, identifikátor: 846024/0789

Č.p.42

28201 Kšely

Spoluvlastnický podíl id 1/5 ,

- 2) Jaroslav Hampl, identifikátor: 820623/0791

Č.p.42

28201 Kšely

Spoluvlastnický podíl id 1/5,

- 3) Jiří Hampl, identifikátor: 971010/0840

Č.p.42

28201 Kšely

Spoluvlastnický podíl id 2/5, a

- 4) Eva Hamplová, identifikátor: 586223/0429
P. Cingra 270
73581 Bohumín
Spoluvlastnický podíl id. 1/5.

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Fotodokumentace
Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.74
- 2) Rodinný dům č.p.42

* * *

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.74

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.st.74, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 151 m², katastrální území Kšely (kód: 782815), obec Kšely.

Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace. Pozemek je svažité, orientován na severozápad.

Na pozemku je realizovaný rodinný dům č.p.42.

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 230 obyvatel	5	0.50
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	3	1.02
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	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 = SOUČIN(U _i) = 0.1639		0.1639

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 chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00

6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem 0.00

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

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
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	1	-0.04
Negativní (podílové spoluvlastnictví)		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
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 I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.00
Navazující na střed (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	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
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 * 0.04

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.04) \times 1.01 = 1.050$$

1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	310,-
ZC = ZCv x Iu = 1890 Kč x 0.1639 = 310 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0080
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.960 x 1.050		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	312,48
Cena za celou výměru 151.00 m ²	= Kč	47.184,48
Pozemek p.č.st.74	Cena celkem Kč	47.184,-

2. Rodinný dům č.p.42

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

2.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p.42 realizovaná na pozemku p.č.st.74 v katastrálním území Kšely (kód:782815), v obci Kšely. Stáří stavby je odborně odhadnuto.

Objekt je podsklepená přízemní stavba s půdním prostorem. Půdorys stavby je ve tvaru obdélníku. Jedná se o samostatnou stavbu. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je realizována klasickými zdíci postupy a užity jsou běžné materiály. Základy jsou pasové smíšené. Střecha je sedlová, s dřevěným krovem a krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce chybí. Venkovní povrchové úpravy jsou poškozeny. Okna jsou dvojitá, dřevěná. Vstupní dveře jsou dřevěné. Suchý záchod je mimo stavbu. V podzemním podlaží jsou prostory určeny ke skladování.

Vnitřní prostory stavby nebyly znalci zpřístupněny, vnitřní konstrukce a vybavení jsou proto určeny na základě vnějšího vizuálního šetření a informací získaných od zástupce Exekutorského úřadu Prahy 10.

Rodinný dům je napojen na rozvod elektra, pravděpodobně na vlastní zdroj vody. Vytápění je lokálním zdrojem na tuhá paliva, ohřev TUV je stejným zdrojem.

Venkovní úpravy sestávají především z přípojek IS, oplocení (zídka s kovovými vraty a vrátky). Venkovní úpravy jsou součástí ocenění rodinného domu.

Technický stav stavby je špatný, všechny konstrukce krátkodobé a střednědobé, a některé dlouhodobé, životnosti jsou za svojí technickou a ekonomickou životností. Nutná rozsáhlá rekonstrukce stavby.

2.2 Charakteristika stavby

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

2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	5*9*2.6	=	117.00 m ³
Vrchní stavba	5*9*4.4	=	198.00 m ³
Zastřešení	5*9*2.4/2	=	54.00 m ³
celkem =			369.00 m ³

2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.PP	5*9 45.00 m ²	2.60 m
1.NP	5*9 45.00 m ²	2.80 m

2.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.05400	100%	-0.054
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.23400	100%	-0.234
9.	Vnější obklady chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
10.	Vnitřní obklady chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
16.	Vytápění podstandard	0.05300	100%	-0.053
18.	Bleskosvod chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
20.	Zdroj teplé vody podstandard	0.01700	100%	-0.017
21.	Instalace plynu chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
23.	Vybavení kuchyní podstandard	0.00500	100%	-0.005
24.	Vnitřní hygienické vybavení podstandard	0.04300	100%	-0.043
25.	Záchod podstandard	0.00300	100%	-0.003
26.	Ostatní chybí	0.04000	100%	-0.04*1.852
				-0.55346

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.55346) = 0.7011$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Podsklepený - se šikmou střechou	3	C
1. Druh stavby Samostatný rodinný dům	3	0.00
2. Provedení obvodových stěn b) Na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	1	-0.08
3. Tloušťka obvodových stěn více jak 45 cm	3	0.03
4. Podlažnost c) Hodnota více jak 1 do 2 včetně Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 90.00 m ² / zastavěná plocha 1.NP 45.00 m ² = podlažnost 2.00	2	0.01
5. Napojení na sítě (přípojky) Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	2	-0.05
6. Způsob vytápění stavby Lokální na tuhá paliva	1	-0.08
7. Základní příslušenství v RD d) Pouze suchý záchod	1	-0.10
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 Bez vedlejších staveb	2	0.00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou 151 m ²	1	-0.01
12. Kritérium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
13. Stavebně- technický stav Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) (hodnota 0.40 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 100 let)	5	0.2400
Celkem *		-0.28

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + -0.28) \times 0.24 = 0.173$$

2.7 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.453,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.173
It: index trhu		x 0.960
Ip: index polohy		x 1.050
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	427,75
Cena za celý obestavěný prostor 369.00 m ³	= Kč	157.841,28
Rodinný dům č.p.42	Cena celkem Kč	157.840,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.74	Kč	47.184,-
2) Rodinný dům č.p.42	Kč	157.840,-
<hr/>		
Výsledná cena zjištěná	Kč	205.024,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	205.020,-
<hr/>		

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemku p.č.st.74, vč. rodinného domu č.p.42 s příslušenstvím, vše v katastrálním území Kšely (kód:782815), obec Kšely, 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 porovnané 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 a rekreační domy, které jsou lokalizovány v obci Kšely 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 400 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 budovy	k ₃	Technický stav vnitřku
1	699 000	150	4 660,00	0,90	4 194,00	0,95	Třebovle	1,00	velmi dobrý	0,90	špatný
2	600 000	60	10 000,00	0,90	9 000,00	1,05	Zbraslavice	0,95	dobrý	0,90	špatný
3	800 000	113	7 079,65	0,90	6 371,69	1,10	Hradešín	0,95	dobrý	0,90	špatný
4	550 000	175	3 142,86	0,90	2 828,57	1,00	Poděbradská, Nová Ves I	0,90	špatný	0,90	špatný
5	310 000	45	6 888,89	0,90	6 200,00	1,05	Chlebská, Oskořínek	0,90	špatný	0,90	špatný

i	k ₄	Typ konstrukce	k ₅	Typ oken	k ₆	Typ vytápění	k ₇	Vybavení	k ₈	IS
1	1,00	cihlová	1,00	standard	0,95	lokální	0,95	podstandardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
2	1,00	cihlová	1,00	standard	0,95	lokální	0,95	podstandardní	1,05	elektro, vodovod, kanalizace
3	0,90	kamenná	1,00	standard	0,95	lokální	0,95	podstandardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
4	1,00	cihlová	1,00	standard	0,95	lokální	0,95	podstandardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
5	0,95	smíšená	1,00	standard	0,95	lokální	0,95	podstandardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina

i	k ₉	Typ domu	k ₁₀	Možnost parkování	k ₁₁	Vedlejší stavby	k ₁₂	Pozemek [m ²]	k ₁₃	Další vlivy - jinde nezahrnuté	IS	JTC ₀
1	0,90	řadový vnitřní	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	0,80	228	1,00	bez vlivu na cenu	0,57	7 357,89
2	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,20	539	1,00	bez vlivu na cenu	1,05	8 571,43
3	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,08	442	1,00	bez vlivu na cenu	0,85	7 496,11
4	0,90	řadový vnitřní	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	0,95	347	1,00	bez vlivu na cenu	0,63	4 489,79
5	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	0,95	345	1,00	bez vlivu na cenu	0,71	8 732,39

3. Jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	4 489,79 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	8 732,39 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	1 523,35 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	5 806,17 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	8 852,87 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	7 329,52 Kč

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	50	SJTC	7 329,52 Kč
Lokalita	Kšely	k ₁	1,00
Technický stav budovy	před rekonstrukcí	k ₂	0,80
Technický stav bytového prostoru	před rekonstrukcí	k ₃	0,80
Typ konstrukce	kamenná	k ₄	0,90
Typ oken	standard	k ₅	1,00
Typ vytápění	lokální	k ₆	0,95
Vybavení	podstandardní	k ₇	0,95
Inženýrské sítě	elektro, studna	k ₈	0,95
Typ domu	samostatně stojící	k ₉	1,00
Možnost parkování	vlastní venkovní stání	k ₁₀	1,03
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k ₁₁	1,00
Velikost pozemku [m ²]	151	k ₁₂	0,70
Další vlivy - jinde nezahrnuté	svažitost pozemku, spoluvlastnictví	k ₁₃	0,90
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			0,32
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]			2 345,45
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu			117 272,50

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. 1/5 na nemovité věci – pozemek s rodinným domem č.p.42 v obci Kšely, přístupný z místní zpevněné komunikace. Nemovitá věc se nalézá v zástavbě rodinných domů. Technický stav stavby je špatný, krátkodobé, střednědobé a některé dlouhodobé konstrukce jsou za svojí technickou a ekonomickou životností.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- lokalita – v dosahu Prahy, Kolína
- stavebně stabilizovaná lokalita

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- špatný technický stav,
- svažitost pozemku,
- 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.228/2014 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 – pozemek se stavbou rodinného domu. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Za předpokladu, že nemovité věci uvedené v příkladech nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalec je jejich obvyklá cena přibližně v úrovni ceny zjištěné.

Pro stanovení obvyklé ceny přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky, s vědomím, že porovnávací způsob výpočtu ceny je jednou z respektovaných metod pro odhad obvyklé ceny. Dále je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	205.020,-
2) Cena zjištěná podílu 1/5 na nemovité věci	Kč	41.000,-
3) Cena srovnávací nemovité věci	Kč	117.270,-
4) Cena srovnávací podílu 1/5 na nemovité věci	Kč	23.450,-

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 1/5 na nemovité věci – pozemek p.č.st.74 se stavbou rodinného domu č.p.42 s příslušenstvím, katastrální území Kšely (kód:782815), obec Kšely, okres Kolín, po zaokrouhlení je:

24 000,- Kč

Slovy: dvacet čtyři tisíce 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 není v lokalitě s nebezpečím výskytu přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
 - a) Nemovité věci: 205.020,- Kč
 - b) Spoluvlastnického podílu 1/5 na nemovité věci: 41.000,- Kč
2. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.
3. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady, které by dražbou nezanikly.
4. Nemovitá věc, ani žádná její část, není kulturní památkou ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb.
5. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, je:
 - a) Spoluvlastnický podíl 1/5 na nemovité věci: 24.000,- Kč.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 26.ledna 2017

.....
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 5897-04/2017.

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