

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6112-77/2018

**o ceně zjištěné a obvyklé ceně nemovité věci –
pozemek p.č.st.25 se stavbou rodinného domu č.p.16,
katastrální území Poděvousy (kód:619710), obec Poděvousy, okres Domažlice**

Objednavatel posudku:	Mgr. Lukáš Hojdn, LL.B. insolvenční správce Francouzská 299/98 101 00 Praha 10 - Vršovice
Účel posudku:	Cena zjištěná a odhad obvyklé ceny KSPL 29 INS 3595/2018
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, v aktuálním znění, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.
Oceněno ke dni:	21. srpna 2018
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 17 stran a přílohy.

V Praze, dne 28. srpna 2018

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 (v aktuálním znění) 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. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Poděvousy (kód: 619710), obec Poděvousy.

Nemovitá věc je tvořena:

- Pozemek p.č.st.25, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 566 m²,
- Stavba rodinného domu č.p.16,
- Vedlejší stavba,
- Venkovní úpravy (oplocení, IS, aj.).

Nemovitá věc se nalézá ve střední části obce Poděvousy, převažující okolní zástavbou jsou rodinné domy a domy bytové.

Dopravní dostupnost nemovité věci zajišťuje silniční komunikace II. třídy č.183 a místní komunikace. Domažlice jsou přibližně 17 km vzdáleny jihozápadním směrem, Plzeň se nalézá 30 km severovýchodním směrem, Staňkov je 5 km na severozápad a Horšovský Týn je 13 km západně.

Hromadná dopravní obsluha je v lokalitě zastoupena autobusovou dopravou s přímými spoji na Staňkov, Klatovy a Plzeň, aj. Autobusová zastávka „Poděvousy“ je cca 0,1 km západně od nemovité věci.

Poděvousy mají statut obce, která je ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Horšovský Týn, pověřený obecní úřad je v obci Staňkov. Podle Malého lexikonu obcí mají Poděvousy k datu ocenění 255 stálých obyvatel. V obci, je minimální sortiment služeb občanské vybavenosti.

2. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Poděvousy (kód:619710), obec Poděvousy, list vlastnictví č.37, vyhotovený dálkovým přístupem dne 19.6.2018

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Poděvousy (kód: 619710)

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 21.8.2018

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.37 pro katastrální území Poděvousy (kód: 619710), obec Poděvousy zapsán:

Josef Šíman

identifikátor: 590710/1464

č.p.16

345 61 Poděvousy

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.25
- 2) Vedlejší stavba
- 3) Rodinný dům č.p.16

*** * ***

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.25

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.st.25, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 566 m², katastrální území Poděvousy (kód: 619710), obec Poděvousy.

Pozemek je rovinný. Na pozemku je realizovaný rodinný dům č.p.16 a vedlejší stavba.

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 255 obyvatel	5	0.60
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.70
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	2	0.85
5. Dopravní obslužnost obce Autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.2185		0.2185

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 + SUMA(O _i) = 1 + 0.00 = 1.000		0.00

1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	240,-
$ZC = ZCv \times Iu = 1097 \text{ Kč} \times 0.2185 = 240 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 1.0500
$I = Io \times It \times Ip = 1.000 \times 1.000 \times 1.050$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	252,-
Cena za celou výměru 566.00 m ²	= Kč	142.632,-
Pozemek p.č.st.25	Cena celkem Kč	142.632,-

2. Vedlejší stavba

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

2.1 Popis

Předmětem ocenění je vedlejší stavba - stodola, která je realizována na pozemku p.č.st.25 v katastrálním území Poděvousy (kód:619710), v obci Poděvousy. Stáří stavby je určeno na základě odborného odhadu.

Objektem je nepodsklepená zděná stavba, jejíž užití je převážně ke skladovacím účelům. Půdorys stavby je ve tvaru obdélníku. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly stavby s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je realizována klasickými zdíciými postupy a užity jsou standardní materiály. Základy jsou smíšené, svislé konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová, krov dřevěný, krytina je z cementových tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z pozinkovaného plechu. Vrata jsou dřevěná, dvoukřídlá, otvíravá.

Stodola stavebně navazuje na rodinný dům, se kterým je užívána. Technický stav je zanedbaný, bez pravidelné údržby.

2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	A1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.3 Obestavěný prostor

Podrobný výpočet je uložen v archivu znalce.

Obestavěný prostor	685.44	=	685.44 m ³
		celkem =	685.44 m ³

2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	9.6*12 115.20 m ²	4.30 m

2.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
3.	Stropy chybí	0.19300	100%	-0.193*1.852
8.	Schodiště chybí	0.03800	100%	-0.038*1.852
9.	Dveře chybí	0.03100	100%	-0.031*1.852
10.	Okna chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852
11.	Podlahy podstandard	0.06800	100%	-0.068
12.	Elektroinstalace chybí	0.04900	100%	-0.049*1.852
				-0.66249

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.66249) = 0.6423$$

2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 100 let a životnosti 120 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 83.3333%.

2.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.6423
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1420
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0500
pp = It x Ip = 1.000 x 1.050		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.444,60
Cena za celý obestavěný prostor 685.44 m ³	= Kč	990.186,62
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	990.186,62
Snížení ceny za opotřebení 83.3333%	- Kč	825.155,19
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	165.031,43
Vedlejší stavba	Cena celkem Kč	165.031,-

3. Rodinný dům č.p.16

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

3.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p.16, která je realizována na pozemku p.č.st.25 v katastrálním území Poděvousy (kód:619710), v obci Poděvousy. Stáří stavby je určeno na základě odborného odhadu.

Objektem je přízemně zděná stavba rodinného domu, částečné podsklepení. Půdorys stavby je ve tvaru obdélníku. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly stavby s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je realizována klasickými zdíciými postupy a užity jsou standardní materiály. Základy jsou pasové, svíslé konstrukce jsou zděné se smíšenou podezdívkou. Střešní je sedlová, krov dřevěný, krytina z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná, dvojitá. Povrchové úpravy podlah sestávají z keramické dlažby, povlakových krytin a PVC. Dispoziční řešení je typu 2+1, koupelna, samostatný záchod. Podsklepení je pouze částečné, pod kuchyní. Vytápění je lokální na tuhá paliva, ohřev TUV elektrickým průtokovým výměníkem.

Rodinný dům je napojen na rozvod elektrů, vlastní zdroj vody (v 1. podzemním podlaží) a je odkanalizován. Přípojka vody a plynu jsou na kraji pozemku.

Technický stav je původní – zanedbaný, vzhledem k současným standardům bydlení je nutná rekonstrukce.

Venkovní úpravy sestávají z oplocení (smíšená zídka a kovové vrata, vrátka, přípojek IS). Venkovní úpravy a menší vedlejší budova jsou součástí ocenění rodinného domu.

3.2 Charakteristika stavby

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

3.3 Obestavěný prostor

Podrobný výpočet je uložen v archivu znalce.

Obestavěný prostor	440.40	=	440.40 m ³
		celkem =	440.40 m ³

3.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	6*12 72.00 m ²	3.20 m

3.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.08200	100%	-0.082

9. Vnější obklady			
chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
11. Schody			
chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852
16. Vytápění			
podstandard	0.05200	100%	-0.052
21. Instalace plynu			
chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
23. Vybavení kuchyní			
podstandard	0.00500	100%	-0.005
26. Ostatní			
chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
			-0.23901

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.23901) = 0.8709$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.00
$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$		

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
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 IS 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 100 m		
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

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

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
0. Typ stavby a)	1	A
Podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou střechou		
1. Druh stavby	3	0.00
Samostatný rodinný dům		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	1	0.00
Hodnota 1		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 72.00 m ² / zastavěná plocha 1.NP 72.00 m ² = podlažnost 1.00		
5. Napojení na sítě (přípojky)	4	0.04
Přípojka elektro, vlastní zdroj vody, septik, přípojka vody a plynu		
6. Způsob vytápění stavby	1	-0.08
Lokální na tuhá paliva		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	3	0.00
Standardního rozsahu a provedení		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Celková zastavěná plocha nad 25 m ²		

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	2	0.00
566 m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	4	0.3900
Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)		
(hodnota 0.65 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 100 let)		
Celkem *		-0.04

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.04) \times 0.39 = 0.374$$

3.9 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.900,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.374
It: index trhu		x 1.000
Ip: index polohy		x 1.050
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	746,13
Cena za celý obestavěný prostor 440.40 m ³	= Kč	328.595,65
Rodinný dům č.p.16	Cena celkem Kč	328.596,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.25	Kč	142.632,-
2) Vedlejší stavba	Kč	165.031,-
3) Rodinný dům č.p.16	Kč	328.596,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	636.259,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	636.260,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemek p.č.st.25, vč. rodinného domu č.p.16, vše v katastrálním území Poděvousy (kód:619710), obec Poděvousy, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou.

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

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci.

Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány rodinné domy, které jsou lokalizovány v obci Poděvousy 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 540 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 bytového prostoru
1	690 000	105	6571,43	0,95	6242,86	1,00	Palackého, Koloveč	0,90	špatný	0,90	špatný
2	1 160 000	112	10357,14	0,95	9839,28	1,00	Poděvousy	0,95	dobrý	0,90	špatný
3	2200 000	236	9322,03	0,95	8855,93	1,00	Buková	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi dobrý
4	1699 000	120	14158,33	0,95	13450,41	1,00	Ptenín, Újezdec	1,00	velmi dobrý	1,05	po rekonstrukci
5	950 000	100	9500,00	0,95	9025,00	1,00	Ptenín, Újezdec	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi dobrý

i	k ₄	Typ konstrukce	k ₅	Typ oken	k ₆	Typ vytápění	k ₇	Vybavení	k ₈	Inženýrské sítě
1	0,95	smíšená	1,00	standard	0,95	lokální	0,95	podstandardní	1,05	elektro, studna, přípojka plynu, odkanalizování
2	1,00	cihlová	1,00	standard	1,00	lokální plynové, na tuhá paliva	0,95	podstandardní	1,05	elektro, studna, septik, plyn
3	1,00	cihlová	1,00	standard	1,00	centrální tuhá paliva	1,00	standardní	1,05	elektro, vodovod, kanalizace
4	1,00	cihlová	1,00	standard	1,00	centrální tuhá paliva	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektrina
5	1,00	cihlová	1,00	standard	0,95	lokální	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektrina

i	k ₉	Typ domu	k ₁₀	Možnost parkování	k ₁₁	Vedlejší stavby	k ₁₂	Velikost pozemku [m ²]	k ₁₃	Další vlivy	I _s	JT Co
1	0,95	řadový koncový	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,10	687	1,00	bez vlivu na cenu	0,78	8003,67
2	1,00	samostatně stojící	1,10	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	1,03	590	1,00	bez vlivu na cenu	0,97	10143,59
3	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,08	657	1,00	bez vlivu na cenu	1,17	7569,17
4	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,01	552	1,00	bez vlivu na cenu	1,09	12339,83
5	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	0,90	400	1,00	bez vlivu na cenu	0,88	10255,68

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	7569,17 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	12339,83 Kč
Průměr použitých hodnot [SJT_C] [Kč/m²]	9662,39 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	1725,41 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	7936,98 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	11387,80 Kč
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	3/5 (60%)

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	67	SJT_C	9662,39 Kč
Lokalita	Poděvousy	k ₁	1,00
Technický stav budovy	dobrý	k ₂	0,95
Technický stav bytového prostoru	špatný	k ₃	0,90
Typ konstrukce	smíšená	k ₄	0,95
Typ oken	standard	k ₅	1,00
Typ vytápění	lokální	k ₆	0,95
Vybavení	podstandardní	k ₇	0,95
Inženýrské sítě	elektro, studna, přípojka plyn, kanalizace	k ₈	1,05
Typ domu	řadový koncový	k ₉	0,95
Možnost parkování	vlastní venkovní stání	k ₁₀	1,03
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k ₁₁	1,00
Velikost pozemku [m ²]	566	k ₁₂	1,02
Další vlivy - jinde nezahrnuté	bez vlivu na cenu	k ₁₃	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			0,77
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]			7440,04
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu			499970,69

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemek s rodinným domem č.p.16 ve střední části obce Poděvousy. Rodinný dům je přízemní, v původním stavu vyžadující rekonstrukci k dosažení současných standardů bydlení. K rodinnému domu náleží vedlejší budova - stodola.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – v dosahu Domažlic, Plzně
- Centrum obce

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Technický stav a morální zastarání stavby
- Převis nabídky

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 (v aktuálním znění) 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 důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	636.260,-
2) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	499.971,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemek p.č.st.25 se stavbou rodinného domu č.p.16,
katastrální území Poděvousy (kód:619710), obec Poděvousy, okres Domažlice,
po zaokrouhlení je:**

500.000,- Kč

Slovy: pět set 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.
- objekt není v lokalitě se zvýšeným výskytem přírodních katastrof
- Na nemovité věci nevážnou žádná jiná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekuce, rozhodnutí o úpadku).

Úkoly pro znalce:

- Cena zjištěná nemovité věci podle platné oceňovací vyhlášky: 636.260,- Kč
- Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, po zaokrouhlení je: 500.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 28. srpna 2018

.....
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 6112-77/2018

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