

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6071-36/2018

**o obvyklé ceně nemovité věci –
pozemek p.č.st.84 se stavbou rodinného domu č.p.60 a pozemek p.č.430/1,
katastrální území Jiřice u Humpolce (kód:652741), obec Jiřice, okres Pelhřimov**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
098 EX 00274/08-120
- 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,
v aktuálním znění zákona, (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
s účinností od 1.1.2018.
- Oceněno ke dni:** 21. února 2018
- 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 6. dubna 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 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.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 určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně srovnávací.

NÁLEZ

1. Blížejší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Jiřice u Humpolce (kód: 652741), obec Jiřice.

Nemovitou věc tvoří:

- Pozemek p.č.st.84, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 256 m²,
- Pozemek p.č.430/1, zahrada, výměra 731 m²
- Stavba rodinného domu č.p.60,
- Venkovní úpravy

Nemovitá věc se nalézá v obci Jiřice ve stavebně nesrostlé části Trucbaba, která se nalézá cca 1,2 km na jih od sídelní části obce. Převažující okolní zástavbou jsou rodinné domy.

Dopravní dostupnost nemovité věci je po silniční komunikaci II. třídy č. 129, která prochází cca 0,1 km jižně od nemovité věci. Dálnice D1 se nachází cca 0,1 km na východ (exit 81). Humpolec je přibližně 1 km vzdálen východním směrem, Praha se nalézá 80 km severozápadním směrem, Pelhřimov 14 km na jihozápad. Hromadná dopravní obsluha je v lokalitě zastoupena autobusovou dopravou s přímými spoji na Humpolec, Jiřice, aj. Autobusová zastávka „Trucbaba, Jiřice“ je cca 0,1 km jižně od nemovité věci.

Dle Malého lexikonu obcí mají Jiřice k datu ocenění 889 stálých obyvatel. V obci Jiřice je kompletní sortiment služeb občanské vybavenosti. Jiřice jsou obcí, která je ve správním obvodu Humpolce, obce s rozšířenou působností, pověřený obecní úřad je též v obci Humpolec.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 28.03.2017 č.j. 098 EX 00274/08-120.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Jiřice u Humpolce (kód:652741), obec Jiřice, list vlastnictví č.485, vyhotovený dálkovým přístupem dne 27.3.2017

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Jiřice u Humpolce (kód: 652741)

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 21.2.2018

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.485 pro katastrální území Jiřice u Humpolce (kód: 652741), obec Jiřice zapsáni:

SJM

Jan Klán, identifikátor: 641029/1811

Zuzana Klánová, identifikátor: 635618/1711

Pod Kesnerkou 2321/52

150 00 Praha Smíchov

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.84
- 2) Pozemek p.č.430/1
- 3) Rodinný dům č.p.60

* * *

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.84

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.st.84, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 256 m².

Pozemek je rovinný. Na pozemku je realizovaný rodinný dům č.p.60.

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 889	4	0.65
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, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.3640		0.3640

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 chráněná území a ochranné pásma	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 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 s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Žádaná komodita (stavební pozemek) v blízkosti přirozených center lokality	2	0.30
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.30
It = (1 + SUMA(Ti)) x T6 x T7 x T8 x T9 = (1 + 0.30) x 1 = 1.300		

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 pouze na některé sítě v obci	2	-0.10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	3	-0.05
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.01
7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně	3	0.00
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	1	-0.30
Vlivy snižující cenu – stavba k odstranění		

Celkem *		-0.43
----------	--	-------

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.43) \times 1.01 = 0.576$$

1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	215,-
ZC = ZCv x Iu = 590 Kč x 0.364 = 215 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.7488
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.300 x 0.576		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	160,99
Cena za celou výměru 256.00 m ²	= Kč	41.213,96
Pozemek p.č.st.84	Cena celkem Kč	41.214,-

2. Pozemek p.č.430/1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.430/1, zahrada, výměra 731 m².

Pozemek je rovinný. Pozemek je ve funkčním celku se stavebním pozemkem a stavbou.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 889	4	0.65
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.70
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.3640
Iu = SOUČIN(Ui) = 0.3640		

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 Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost 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		0.00
I _o = 1 + SUMA(O _i) = 1 + 0.00 = 1.000		

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Žádaná komodita (stavební pozemek) v blízkosti přirozených center lokality	2	0.30
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.00
I _t = (1 + SUMA(T _i)) x T ₆ x T ₇ x T ₈ x T ₉ = (1 + 0.30) x 1 = 1.300		

2.5 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 pouze na některé sítě v obci	2	-0.10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	3	-0.05
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.01
7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně	3	0.00
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 Vlivy snižující cenu – stavba k odstranění	1	-0.30
Celkem *		-0.43

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.43) \times 1.01 = 0.576$$

2.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	215,-
ZC = ZC _v x I _u = 590 Kč x 0.364 = 215 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.7488
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 1.300 x 0.576		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	160,99
Cena za celou výměru 731.00 m ²	= Kč	117.685,15
Pozemek p.č.430/1	Cena celkem Kč	117.685,-

3. Rodinný dům č.p.60

Stavba rodinného domu č.p., katastrální území Jiřice u Humpolce (kód: 652741), obec Jiřice, je přízemní. Konstrukce je ze smíšeného zdiva, střecha je sedlová s dřevěným krovem.

Stavba vykazuje fatální statické poruchy, zdivo je narušené, střecha v pokročilém stádiu degradace. Povrchové úpravy chybí, nebo jsou poničené. Stavební konstrukce a vybavení jsou za svojí technickou životností, nebo chybí.

Stavba není nijak zabezpečena, je dlouhodobě vystavena povětrnosti a pravděpodobně i vandalské činnosti. Stavba nemůže být užívána k účelu, pro který byla postavena. Zastavěná plocha je cca 90 m².

Z důvodu technického stavu, kdy materiál získaný ze stavby v lepším případě pokryje náklady na odstranění stavby, je cena stavby určena jako 0,- Kč.

Rodinný dům č.p.60	Cena celkem Kč	0,-
---------------------------	-----------------------	------------

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.84	Kč	41.214,-
2) Pozemek p.č.430/1	Kč	117.685,-
3) Rodinný dům č.p.60	Kč	0,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	158.899,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemky p.č.st.84 (s torzem stavby č.p.60) a p.č.430/1, vše v katastrálním území Jiřice u Humpolce (kód:652741), obec Jiřice, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných pozemků. 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 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 srovnávacích nemovitých věcí.

Za standardní nemovité věci jsou považovány zastavitelné pozemky, které jsou lokalizovány v obci Jiřice a okolí, dobře dostupné, rovinné, s přístupem k rozvodu vody a elektřiny, s nezpevněnou přístupovou cestou, bez oplocení, a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Srovnávací pozemky byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 zemědělských a 5 zastavitelných pozemků, 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]	KRC	Cena po KRC [Kč]	Plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Dopravní obslužnost	k ₃	Inženýrské sítě
1	995000	0,9	895500	834	1 074	1,20	Pelhřimovská, Humpolec	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,10	elektro, voda, kanalizace a plyn
2	872620	0,9	785358	1897	414	1,05	Hněvkovice	1,00	dobře dostupný, HD v dosahu	1,00	elektro, voda
3	199000	0,9	179100	356	503	1,00	Popelištná, Červená Řečice	1,00	dobře dostupný, HD v dosahu	1,00	elektro, voda
4	790000	0,9	711000	860	827	1,00	Bystrá	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	1,05	elektro, voda, kanalizace nebo plyn
5	230000	0,9	207000	405	511	1,00	Želiv, Brtná	1,00	dobře dostupný, HD v dosahu	1,05	elektro, voda, kanalizace nebo plyn

i	k ₄	Využití pozemku	k ₅	Oplocení	k ₆	Svažitost terénu	k ₇	Přístupová cesta	k ₈	Další vlivy - jinde nezahrnuté	l _s	JTC ₀
1	1,00	stavební	1,05	Kovové/zídka	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,53	701,79
2	1,00	stavební	1,00	neoplocený/bez vlivu	0,95	mírně svažitý	1,00	nezpevněná	0,86	cena bez provize, náletový porost	0,86	481,40
3	0,80	rekreační	1,00	neoplocený/bez vlivu	0,95	mírně svažitý	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	0,76	661,96
4	1,00	stavební	1,05	kovové/zídka	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,19	694,74
5	1,00	stavební	1,00	neoplocený/bez vlivu	0,95	mírně svažitý	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	1,00	511,11

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot	481,40 Kč
Maximum použitých hodnot	701,79 Kč
Průměr použitých hodnot [S]JTC	610,20 Kč
Směrodatná odchylka	94,47 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	515,73 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	704,67 Kč
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	4/5

4. Oceňovaná nemovitá věc

Celková plocha [m ²]	987	Koeficienty odlišnosti	610,20 Kč
Lokalita	Jiřice	k1	1,00
Dopravní obslužnost	dobře dostupný, HD v dosahu	k2	1,00
Inženýrské sítě	elektro, voda	k3	1,00
Využitelnost pozemku	stavební	k4	1,00
Oplocení	neoplocený/bez vlivu	k5	1,00
Svažítost terénu	rovinný	k6	1,00
Přístupová cesta	nezpevněná	k7	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	stavba k demolici	k8	0,70
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			0,70
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m²]			427,00
Pozemek p.č.516/27 část I	m ²	256,00	109312,00
Pozemek p.č.516/27 část I	m ²	731,00	312137,00
Celkem			421499,00

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemky s rodinným domem č.p.60 ve stavebně nesrostlé části obce Jiřice - Truchaba. Stavba je ve velice špatném technickém stavu. Tento stav neumožňuje užívání stavby k účelu, pro který byla vytvořena.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – v dosahu Pelhřimova a Humpolce, v blízkosti sjezdu dálnice D1.

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Technický stav stavby

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 zákona) 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. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou jednání.

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

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	158.899,-
2) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	421.499,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemek p.č.st.84 se stavbou rodinného domu č.p.60 s příslušenstvím
a pozemek p.č.430/1, katastrální území Jiřice u Humpolce (kód:652741),
obec Jiřice, okres Pelhřimov,
po zaokrouhlení je:**

420.000,- Kč

Slovy: čtyři sta dvacet 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
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 158.899,- Kč
2. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, je: 420.000,- Kč
3. Na nemovité věci neváznou žádné právní závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 6. dubna 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 6071-36/2018.

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