

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5846-86/2016

**o obvyklé ceně na nemovité věci –
pozemek p.č.808/2, katastrální území Zbůch (kód:791954),
obec Zbůch, okres Plzeň-sever**

- 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 –
009 EX 00050/15-082
- Oceňovací vyhláška:** Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí
je proveden s přihlédnutím
k vyhlášce MF ČR č. 199/2014 Sb.,
k provedení zákona č.151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
ve znění zákona č. 303/2013 Sb.,
ve znění vyhlášky č.345/2015 Sb. (oceňovací vyhláška),
s účinností od 1.1.2016
- Oceněno ke dni:** 27. června 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 15 stran a přílohy.
V Praze, dne 10.srpna 2016

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 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 předmětem ocenění je stavební pozemek, 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 nákladových 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 Zbůch (kód: 791954), obec Zbůch.

Nemovitá věc je tvořena:

- Pozemek p.č.808/2, zahrada, výměra 3008 m²,
- Venkovní úpravy (oplocení, přípojky elektro, žumpa, aj.).

Nemovitá věc se nalézá přibližně 0,5 km jižním směrem od sídelní zástavby obce Zbůch. Převažující okolní zástavbou jsou rekreační objekty. Pozemek sousedí s rodinným domem, a s lesními a zemědělskými pozemky. Přístup je z místní zpevněné.

Dopravní dostupnost obce je dobrá, obcí prochází silniční komunikace I. třídy č.26, která obec spojuje s Plzní a dálniční komunikací D5, která je hlavní silniční spojnicí na trase Praha-Plzeň-Rozvadov. Plzeň je vzdálena cca 9 km severovýchodně, dálniční komunikace je 5 km severovýchodně, Nýřany jsou 4 km severně, Praha leží 100 km na severovýchod a Rozvadov je 60 km západním směrem. Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou a železniční dopravou s přímými spoji na Plzeň, aj. Autobusová zastávka „Zbůch - Starý důl, rozcestí“ je cca 500 m od nemovité věci.

Zbůch má statut obce a podle Malého lexikonu obcí žije v obci Zbůch 2215 stálých obyvatel. V obci se nalézá kompletní sortiment služeb občanské vybavenosti. Obec Zbůch je obcí ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Nýřany, pověřený obecní úřad je též v obci Nýřany.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 24.05.2016 č.j. 009 EX 00050/15-082

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Zbůch (kód:791954), obec Zbůch, list vlastnictví č.1034, vyhotovený dálkovým přístupem dne 02.05.2016

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Zbůch (kód: 791954)

Stavební povolení č.1/OVÚP/968/2005 ze dne 26.9.2005.

Platný územní plán obce Zbůch.

Místní šetření dne 22.3.2016 za účasti vlastníka nemovité věci – pí. Forejtové.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.1034 pro katastrální území Zbůch (kód: 791954), obec Zbůch zapsána:

Gabriela Forejtová
identifikátor: 705720/2097
Raisova 2273/12
301 00 Plzeň

4. Přílohy posudku

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

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.808/2
- 2) Venkovní úpravy

* * *

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.808/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.808/2, zahrada, výměra 3008 m², katastrální území Zbůch (kód: 791954), obec Zbůch.

Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace. Pozemek je rovinný. Pozemek je dle platného územního plánu v zóně RI – individuální rekreace. Na pozemku lze dle stavebního povolení č.1/OVÚP/968/2005 ze dne 26.9.2005 (prodlouženo v letech 2007, 2011) vystavět rodinný dům o zastavěné ploše 12,1 x 12,1 m.

Na pozemku je vyhloubení pro základy v základové hloubce cca 2,4 m, přípojka elektro a žumpa o 1 m³. Na pozemku se též nalézá obytný karavan, na který navazuje přístavba sestávající z dřevěných trámů, plastového pláště, ploché střechy a krytiny z eternitových vlnitých desek. Přístavba je bez standardních základů – svislé konstrukce (dřevěné trámy) jsou jen usazeny na zemině. Vzhledem k charakteru stavby, která dle názoru znalce není nemovitou věcí, není předmětem tohoto ocenění. Na pozemku se též nalézají mobilní buňky, různý stavební materiál, vraky aut, aj., které též nejsou předmětem ocenění.

Pozemek je oceněn jako stavební, resp. pozemek v jednotném funkčním celku se stavebním pozemkem.

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 2215	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce Plzeň v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	4	1.01
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.4606		0.4606

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

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 Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek	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 Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		0.00
* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává		
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$		

1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rekreační oblasti	3	-0.01
3. Poloha pozemku v obci Samoty	5	-0.10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - elektro	2	-0.10

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	3	-0.02
V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.06
Zastávka cca 500 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 * -0.28

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.28) \times 1 = 0.720$$

1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	461,-
ZC = ZCv x Iu = 1000 Kč x 0.4606 = 461 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.7200
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.000 x 0.720		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	331,92
Cena za celou výměru 3008.00 m ²	= Kč	998.415,36
Pozemek p.č.808/2	Cena celkem Kč	998.415,-

2. Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

2.1 Žumpa

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 2.3.1.

2.1.1 Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 10%.

2.1.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	1.00 m ³	x 2.300,- Kč/m ³ = Kč	2.300,-
CZCC: 2223			
SKP:			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3110	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.7200	
pp = It x Ip = 1.000 x 0.720			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	3.444,31
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	3.444,31
Snížení ceny za opotřebení 10%		- Kč	344,43
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	3.099,88
Žumpa		Cena celkem Kč	3.100,-

2.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 2.1.4.2.

2.2.1 Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 10%.

2.2.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	8.00 m	x 1.555,- Kč/m = Kč	12.440,-
CZCC: 2223			
SKP:			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3110	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.7200	
pp = It x Ip = 1.000 x 0.720			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	18.629,25
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	18.629,25
Snížení ceny za opotřebení 10%		- Kč	1.862,92
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	16.766,33
Přípojka kanalizace DN 200 mm		Cena celkem Kč	16.766,-

2.3 Přípojka NN pro rodinné domy kabelem v zemi

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 3.1.1.

2.3.1 Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 16.6667%.

2.3.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	45.00 m	x 140,- Kč/m = Kč	6.300,-
CZCC: 2224			
SKP:			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2140	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.7200	
pp = It x Ip = 1.000 x 0.720			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	9.038,43
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	9.038,43
Snížení ceny za opotřebení 16.6667%		- Kč	1.506,41
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	7.532,02
Přípojka NN pro rodinné domy kabelem v zemi		Cena celkem Kč	7.532,-
Venkovní úpravy		Cena celkem Kč	27.398,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.808/2	Kč	998.415,-
2) Venkovní úpravy	Kč	27.398,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.025.813,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.025.810,-

METODA SROVNÁVACÍ

Popis

K ocenění nemovité věci – pozemku p.č.808/2 v katastrálním území Zbůch (kód:791954), obec Zbůch, 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 – 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 srovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány stavební pozemky, které jsou lokalizovány ve stavebně nesrostlé části obce Zbůch a okolí, rozvodem elektra a vody, dobře dostupné, bez oplocení, rovinné, s nezpevněnou přístupovou cestou, a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užité plochy.

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

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, dopravní obslužnost, oplocení, IS, svažitost, přístupovou cestu, a další vlivy.

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

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 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	1 590 000	0,85	1 351 500	2163	625	1,15	Zbůch	1,00	dobře dostupný, HD v dosahu	1,10	elektro, voda, kanalizace a plyn
2	1 082 250	0,85	919 913	1443	638	1,10	Zbůch-Červený Újezd	1,00	dobře dostupný, HD v dosahu	1,05	dostupné
3	507 500	0,85	431 375	700	616	1,10	Zbůch-Červený Újezd	1,00	dobře dostupný, HD v dosahu	1,05	dostupné
4	990 000	0,85	841 500	1110	758	1,15	Hornická, Zbůch	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	1,10	elektro, voda, kanalizace a plyn
5	1 295 000	0,85	1 100 750	1550	710	1,25	Mikoláše Alše, Nýřany	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,00	elektro, voda

i	k ₄	Využitelnost pozemku	k ₅	Oplocení	k ₆	Svažitosť terénu	k ₇	Přístupová cesta	k ₈	Další vlivy - jiné nezahrnuté	l _s	JTC ₀
1	1,00	stavební	1,00	neoplocený/ bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,33	469,80
2	1,00	stavební	1,00	neoplocený/ bez vlivu	1,00	rovinný	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	1,16	549,57
3	1,00	stavební	1,00	neoplocený/ bez vlivu	1,00	rovinný	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	1,16	531,25
4	1,00	stavební	1,00	neoplocený/ bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,37	553,36
5	1,00	stavební	1,00	neoplocený/ bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,38	514,61

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot	469,80 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	523,72 Kč
Maximum použitých hodnot	553,36 Kč
Směrodatná odchylka	30,31 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	493,41 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	554,03 Kč

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	3008,00	Koeficienty odlišnosti	523,72
Lokalita	Zbůch	k1	1,00
Dopravní obslužnost	špatně dostupný	k2	0,90
Inženýrské sítě	elektro/dostupné	k3	0,95
Využitelnost pozemku	stavební	k4	1,00
Oplocení	neoplocený/bez vlivu	k5	1,00
Svažitost terénu	rovinný	k6	1,00
Přístupová cesta	zpevněná	k7	1,05
Další vlivy - jinde nezahrnuté	nutno vyčistit pozemek	k8	0,90
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			0,81
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m²]			424,21
Celková srovnávací cena			1 276 033,31

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemek v obci Zbůch. Pozemek je převážně rovinný. Nemovitá věc se nalézá ve stavebně nesrostlé části obce. Dle platného územního plánu se pozemek nalézá v zóně RI – rekreace individuální. Dle stavebního povolení je pozemek zastavitelný rodinným domem.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Občanská vybavenost v obci,
- Komfortní velikost pozemku
- Blízkost statutárního města (Plzeň)

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Mimo sídelní část obce

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě nákladového způsobu jako cena zjištěná, vypočtena 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 shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné charakteristiky – stavební pozemek.

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.

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

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	1.025.810,-
2) Cena srovnávací nemovité věci	Kč	1.276.030,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemek p.č.808/2 v katastrální území Zbůch (kód:791954),
obec Zbůch, okres Plzeň-sever, po zaokrouhlení je:**

1 280 000,- Kč

Slovy: jeden milión dvě stě osmdesát 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 není v oblasti častého výskytu přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 1.025.810,- Kč.
2. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, je: 1.280.000,- Kč.
3. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady a práva, které by měly vliv na cenu obvyklou, případně, které by dražbou nezanikly.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 10. srpna 2016

.....
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 5846-86/2016

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