

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6157-07/2019

**o obvyklé ceně nemovité věci –
pozemek p.č.st.188, včetně rekreační chaty č.e.58,
katastrální území Smržov u Lomnice nad Lužnicí (kód:747505),
obec Smržov, okres Jindřichův Hradec**

- 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
98 EX 00348/18-026
- 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 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 Sb. s
účinností od 1.1.2018.
- Oceněno ke dni:** 14. prosince 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 15 stran a přílohy.
V Praze, dne 16.ledna 2019

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 ZJIŠTĚNÍ 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 pozemek se stavbou rekreační chaty, je cena zjištěná určena porovnávacím způsobem 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, 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

Oceňovanou nemovitou věc tvoří:

- Pozemek p.č.st.188, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 127 m²,
- Stavba rekreační chaty č.e.58,

vše v katastrálním území Smržov u Lomnice nad Lužnicí (kód: 747505), obec Smržov u Lomnice nad Lužnicí. Nemovitá věc je přístupná z místní nezpevněné komunikace.

Nemovitá věc se nalézá u vodní nádrže Dvořiště, přibližně 50 m od severního břehu. Rekreační chata je cca 1,4 km jihozápadním směrem od obce Smržov. Okolní zástavbu převážně tvoří zástavba rekreačního charakteru. Objekt se nalézá v 2. stupni záplavové území.

Dopravní dostupnost nemovité věci zajišťují místní zpevněné i nezpevněné komunikace, které lokalitu spojují s Lomnicí nad Lužnicí vzdálené 4 km východním směrem od nemovité věci. Jindřichův Hradec je 22 km severovýchodně, České Budějovice jsou 18 km na jihozápad, Třeboň je 10 km jihovýchodně. Autobusová zastávka „Smržov“ je cca 1,8 km severovýchodně od nemovité věci. Autobusové linky mají přímé spojení na Třeboň, Lomnice nad Lužnicí, aj.

Podle Malého lexikonu obcí žije v obci Smržov 118 stálých obyvatel. V obci se nalézá minimální občanská vybavenost. Smržov je obcí ve správním obvodu s rozšířenou působností obce Lomnice nad Lužnicí, pověřený obecní úřad je též v Lomnici nad Lužnicí.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 21.11.2018 č.j. 98 EX 00348/18-026

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Smržov u Lomnice nad Lužnicí (kód:747505), obec Smržov, list vlastnictví č.447, vyhotovený dálkovým přístupem dne 21.11.2018.

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Smržov u Lomnice nad Lužnicí (kód: 747505)

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 4.12.2018.

Údaje zjištěné znalcem na místě a na místně příslušných úřadech.

Územní plán obce Smržov.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.447 pro katastrální území Smržov u Lomnice nad Lužnicí (kód: 747505), obec Smržov:

Barbora Roubíková

identifikátor: 855406/1384

Plzeňská 597/49

370 04 České Budějovice

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.188
- 2) Rekreační chata č.e.58

* * *

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.188

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.st.188, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 127 m², katastrální území Smržov u Lomnice nad Lužnicí (kód:747505), obec Smržov.

Pozemek je rovinný. Na pozemku se nalézá stavba rodinné rekreace č.e.58.

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 118 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 Elektrina, 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 $I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2185$		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. 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 $I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		0.00

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.03
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 Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	3	0.95
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		0.03
$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + 0.03) \times 0.95 = 0.979$		

1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rekreační oblasti	3	0.05
3. Poloha pozemku v obci Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	4	0.07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	-0.05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.00
7. Osobní hromadná doprava Zastávka ve vzdálenosti 1,8 km	1	-0.01
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	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.06

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.06) \times 0.85 = 0.901$$

1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	232,-
ZC = ZCv x Iu = 1060 Kč x 0.2185 = 232 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8820
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.979 x 0.901		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	204,62
Cena za celou výměru 127.00 m ²	= Kč	25.987,25
Pozemek p.č.st.188	Cena celkem Kč	25.987,-

2. Rekreační chata č.e.58

Oceněno podle § 36 vyhlášky.

2.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinné rekreace – rekreační chata č.e.58 realizovaná na pozemku p.č.st.188 v katastrálním území Smržov u Lomnice nad Lužnicí (kód:747505), v obci Smržov. Objekt je přístupný z místní nezpevněné komunikace. Stáří stavby je stanoveno odborným odhadem.

Chata je samostatná, přízemní nepodsklepená stavba. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba budovy je tradiční, realizována klasickými postupy a užity jsou běžné materiály. Objekt je vystavěn na základech ze zděných pilířích. Svislé konstrukce jsou dřevěné. Střecha je sedlová s dřevěným krovem a s osinkocementovou vlnitou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z plechu. Okna jsou dřevěná, okenice a dveře jsou též dřevěné.

Vzhledem k tomu, že chata nebyla zpřístupněna, některé konstrukce a vybavení byly odhadnuty na základě vnějšího vizuálního šetření, informací zjištěných na místě a informací dostupných na místně příslušných úřadech.

Vytápění je lokální, zdrojem na tuhá paliva.

Technický stav objektu je zanedbaný – špatný, bez pravidelné údržby. Objekt je pravděpodobně napojen na rozvod elektro, záchod suchý.

2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.4
Typ:	F1 - nepodsklepené
Druh konstrukce:	Dřevěná oboustranně obíjená

2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	7*12*3.3+4.5*2.6*2.3	=	304.11 m ³
Zastřešení	7*12*1.2/2+4.5*2.6*0.8/2	=	55.08 m ³
		celkem =	359.19 m ³

2.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.07700	100%	-0.077
2.	Podezdívka chybí	0.04000	100%	-0.04*1.852
9.	Schodiště chybí	0.01200	100%	-0.012*1.852
19.	Záchod podstandard	0.00400	100%	-0.004
21.	Vnitřní hygienické vybavení chybí	0.02800	100%	-0.028*1.852
22.	Ostatní chybí	0.02700	100%	-0.027*1.852
				-0.27916

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.27916) = 0.8493$$

2.5 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 25, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Nepodsklepený, bez podkroví	1	F
1. Druh stavby Rekreační chata	2	0.00
2. Svislé konstrukce b) Dřevěné oboustranně obíjené	2	-0.03
3. Střešní konstrukce Krov neumožňující zřízení podkroví	1	-0.01
4. Napojení stavby na sítě Elektro	1	-0.06
5. Vybavení Pouze WC suché nebo i mino stavbu	2	-0.06
6. Vytápění stavby Lokální vytápění	2	0.00
7. Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do 25 m²) Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	3	0.00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou 127 m ²	2	0.00
9. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00

10. Stavebně- technický stav	3	0.6800
Stavba se zanedbanou údržbou (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.8+0 pro stáří 40 let)		

Celkem * -0.16

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V10 = (1 + -0.16) \times 0.68 = 0.571$$

2.6 Výpočet ceny objektu (§ 36 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.126,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.571
It: index trhu		x 0.979
Ip: index polohy		x 0.901
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.070,80
Cena za celý obestavěný prostor 359.19 m ³	= Kč	384.621,52
Rekreační chata č.e.58	Cena celkem Kč	384.621,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.188	Kč	25.987,-
2) Rekreační chata č.e.58	Kč	384.621,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	410.608,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	410.610,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemek p.č.st.188, vč. rodinné rekreace č.e.58, katastrální území Smržov u Lomnice nad Lužnicí (kód:747505), obec Smržov, okres Jindřichův Hradec, 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 rekreační objekty, které jsou lokalizovány v obci Smržov a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně interiéru), cihlové konstrukce, centrální vytápění na tuhá paliva, rozvodem vody, kanalizace do žumpy či septiku, s vedlejšími stavbami bez vlivu na cenu, s možností parkování, s přístupem po zpevněné komunikaci, s velikostí pozemku cca 125 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, konstrukce, vytápění, IS, 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
1	680 000	62	10 967,74	0,90	9 870,97	0,85	Lužnice	0,95	dobrý
2	1 295 000	60	21 583,33	0,90	19 425,00	1,05	Albrechtice nad Vltavou, Újezd	1,00	velmi dobrý
3	540 000	75	7 200,00	0,90	6 480,00	0,90	Strážkovice, Želízkův Mlýn	0,95	dobrý
4	1 050 000	80	13 125,00	0,90	11 812,50	1,00	Mladošovice, Lhota	0,90	zanedbaný
5	1 295 000	85	15 235,29	0,90	13 711,76	1,10	Bechyně, Hvožd'any	0,95	dobrý

i	k ₃	Typ konstrukce	k ₄	Typ vytápění	k ₅	Přístupová cesta	k ₆	IS
1	0,95	smíšená /dřevo	0,95	lokální tuhá paliva	0,95	nezpevněná	0,95	elektro, studna
2	1,00	montovaná	1,00	lokální elektrické, tuhá paliva	0,95	nezpevněná	1,00	voda, septik/žumpa, elektrina
3	0,95	smíšená /dřevo	0,95	lokální elektrické, tuhá paliva	0,95	nezpevněná	0,90	elektro
4	1,00	cihlová	0,95	lokální tuhá paliva	0,95	nezpevněná	1,00	voda, septik/žumpa, elektrina
5	0,95	smíšená /dřevo	0,95	lokální tuhá paliva	0,95	nezpevněná	1,00	voda, septik/žumpa, elektrina

i	k ₇	Parkování	k ₈	Vedlejší stavby	k ₉	Velikost pozemku [m ²]	k ₁₀	Další vlivy	Is	JTC ₀
1	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,10	161	1,00	bez vlivu na cenu	0,75	13 161,29
2	1,03	vlastní venkovní stání	1,05	kolna	0,90	90	1,20	koupelna, státní pozemek, nájemní smlouva, umístění chaty	1,17	16 602,56
3	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	0,93	100	1,00	bez vlivu na cenu	0,61	10 622,95
4	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	0,92	96	1,00	bez vlivu na cenu	0,77	15 340,91
5	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	0,91	93	1,10	obecní pozemky k odkupu	0,90	15 235,29

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	10 622,95 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	16 602,56 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	14 192,60 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	2 098,56 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	12 094,04 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	16 291,16 Kč
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	3/5

4. Ocenění pozemku se stavbou rekreační chaty

Užitná plocha [m ²]	72,00	SJTC	14 192,60
Lokalita	Smržov	k ₁	1,00
Technický stav	zanedbaný	k ₂	0,90
Typ konstrukce	smíšená /dřevo	k ₃	0,95
Typ vytápění	lokální tuhá paliva	k ₄	0,95
Přístupová cesta	nezpevněná	k ₅	0,95
IS	elektro	k ₆	0,90
Parkování	parkování možné	k ₇	1,00
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k ₈	1,00
Velikost pozemku [m ²]	127,00	k ₉	1,00
Další vlivy	2. stupeň záplavové zóny	k ₁₀	0,95
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			0,66
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]			9 367,12
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu			674 432,64

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemek se stavbou rekreační chaty. Nemovitá věc je v rekreační části obce Smržov u Lomnice nad Lužnicí u vodní nádrže Dvořiště. Technický stav stavby je zanedbaný, bez pravidelné údržby.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – rekreační oblast v dosahu Českých Budějovic

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Stavba rekreační chaty v zanedbaném technickém stavu
- 2. Stupeň záplavové zóny

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 – pozemek se stavbou rekreační chaty.

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

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	410.610,-
2) Cena srovnávací nemovité věci	Kč	674.433,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemek p.č.st.188, včetně rekreační chaty č.e.58,
katastrální území Smržov u Lomnice nad Lužnicí (kód:747505),
obec Smržov, okres Jindřichův Hradec,
po zaokrouhlení je:**

674.000,- Kč

Slovy: šest set sedmdesát 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.
- objekt je v 2. stupni záplavového území
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovité věci).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 410.610,- Kč
2. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, je: 674.000,- 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 16.ledna 2019

.....
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 6157-57/2019.

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