

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5880-120/2016

**o obvyklé ceně nemovité věci –
pozemek p.č.221, katastrální území Pávov (kód:763144), obec Jihlava, okres Jihlava**

Objednavatel posudku:	Exekutorský úřad Praha 10 Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor Na Plískavě 1525/2 110 00 Praha 10
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci – 003 EX 343/13-61
Oceňovací vyhláška:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb., k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.228/2014 Sb., ve znění vyhlášky č.345/2015 Sb. (oceňovací vyhláška), s účinností od 1.1.2016.
Oceněno ke dni:	22. září 2016
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 15 stran a přílohy.
V Praze, dne 16. listopadu 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 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 předmětem ocenění je zastavitelný pozemek, je stanovena cena zjištěná, podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.228/2014 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné na základě porovnávacího způsobu. Tvůrce vyhlášky pro určení vstupních údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude tady 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 Pávov (kód: 763144), obec Jihlava.

Nemovitou věc je tvoří:

- Pozemek p.č.221, trvalý travní porost (ZPF), výměra 2091 m²,

Pozemek p.č.221 se nalézá v městské části Pávov, cca 70 m na východ od Pávovského rybníka a cca 200 m západně od silniční komunikace I. třídy č.38. Převažující okolní zástavbu tvoří rodinné domy.

Pávov je městská část obce Jihlavy, není s obcí stavebně srostlá, nalézá se cca 800 m severně od Jihlavy. Severním okrajem městské části Pávov prochází dálniční komunikace D1, která obec spojuje s Prahou a Brnem. Praha se nalézá přibližně 120 km severozápadním směrem a Brno je vzdáleno cca 80 km východně. Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena dálkovou autobusovou a železniční dopravou s přímými spoji na Prahu, Brno, aj. V obci je k dispozici MHD. Autobusová zastávka Starý Pávov je 140 m severně od pozemku, železniční stanice se nalézá asi 1500 m severovýchodně.

Jihlava je magistrátní město a podle Malého lexikonu obcí v ní žije 50521 stálých obyvatel. V obci se nalézá kompletní sortiment služeb občanské vybavenosti. Obec Jihlava je obcí s rozšířenou správní působností a s pověřeným obecním úřadem.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 12.09.2016 č.j. 003 EX 343/13-61

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Pávov (kód:763144), obec Jihlava, list vlastnictví č.3284, vyhotovený dálkovým přístupem dne 9.07.2016

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Pávov (kód: 763144)

Platný územní plán obce Jihlava.

Povodňový plán obce Jihlava.

Místní šetření dne 22.9.2016.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.3284 pro katastrální území Pávov (kód: 763144), obec Jihlava zapsán:

Lukáš Koníř

identifikátor: 851204/4772

č.p.235

588 45 Dolní Cerekev

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí

Mapa geografického systému

Mapa širších souvislostí

Mapa ortofoto

Příklady porovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

1) Pozemek p.č.221

*** * ***

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.221, část st.1

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.221, trvalý travní porost, výměra 2091 m², katastrální území Pávov (kód: 763144), obec Jihlava.

Pozemek je přístupný z místní nezpevněné komunikace. Pozemek je dle platného územního plánu v zóně BI – bydlení individuální, oceněn je dle zařazení v územním plánu.

Pozemek je částečně, 670 m² v záplavové zóně – stupeň 3 – zóna se středním stupněm nebezpečí záplav. Zbývající část pozemku 1421 m² je v zóně se stupněm 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím záplav.

Předmětem ocenění pozemku p.č.221 je část pozemku v záplavovém území stupeň 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím záplav.

1.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněná území a ochranné pásma		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00
I _o = 1 + SUMA(O _i) = 1 + 0.00 = 1.000		

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

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek		
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		

Celkem * 0.00

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$

1.4 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	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	4	-0.08
Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	-0.01
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	4	-0.02
Příjezd po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.01
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		-0.06

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.06) \times 1 = 0.940$

1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.160,-
Index cenového porovnání		x 0.9400
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.000 \times 0.940$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	327,12
Cena za celou výměru 1421.00 m ²	= Kč	464.837,52
Pozemek p.č.221, část st.1	Cena celkem Kč	464.838,-

2. Pozemek p.č.221 část st.3

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.221, trvalý travní porost, výměra 2091 m², katastrální území Pávov (kód: 763144), obec Jihlava.

Pozemek je přístupný z místní nezpevněné komunikace. Pozemek je dle platného územního plánu v zóně BI – bydlení individuální, oceněn je dle zařazení v územním plánu.

Pozemek je částečně, cca 670 m² v záplavové zóně – stupeň 3 – zóna se středním stupněm nebezpečí záplav. Zbývající část pozemku cca 1421 m² je v zóně se stupněm 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím záplav.

Předmětem ocenění pozemku p.č.221 je část pozemku se stupněm 3 – zóna se středním stupněm nebezpečí záplav

2.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásma		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek		
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	2	0.80
Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)		

Celkem *		0.00
----------	--	------

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.00) \times 0.8 = 0.800$$

2.4 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	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	4	-0.08
Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	-0.01
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	4	-0.02
Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.01
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		-0.06

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.06) \times 1 = 0.940$$

2.5 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.160,-
Index cenového porovnání		x 0.7520
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.800 \times 0.940$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	261,70
Cena za celou výměru 670.00 m ²	= Kč	175.336,32
Pozemek p.č.221 část st.3	Cena celkem Kč	175.336,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.221 část st.1	Kč	464.838,-
2) Pozemek p.č.221 část st. 3	Kč	175.336,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	640.174,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	640.170,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemku p.č.221 v katastrálním území Pávov (kód:763144), obec Jihlava, 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.

Za standardní nemovité věci považovány stavební pozemky, které jsou lokalizovány ve Pávově a okolí, rozvodem elektra a vody, dobře dostupné, bez oplocení, rovinné, s nepevněnou 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 pozemků soustředil zejména na lokalitu, dopravní obslužnost, oplocení, IS, svažitost, přístupovou cestu, a další vlivy, vše v závislosti na druhu pozemku.

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

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 pozemků ke každé druhové skupině, 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 pozemku dosažitelné metodou srovnávací

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	3 496 430	0,85	2 971 966	1757	1 692	1,10	Trnková, Horní Kosov	1,00	dobře dostupný, HD v dosahu	1,10	elektro, voda, kanalizace a plyn
2	2 900 000	0,85	2 465 000	946	2 606	1,15	Dlouhá, Horní Kosov	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,10	elektro, voda, kanalizace a plyn
3	1 417 500	0,85	1 204 875	921	1 308	1,00	Hruškovy Dvory	1,00	dobře dostupný, HD v dosahu	1,05	elektro, voda, kanalizace nebo plyn
4	1 562 304	0,85	1 327 958	1091	1 217	0,90	Antonínův Důr	1,00	dobře dostupný, HD v dosahu	1,10	elektro, voda, kanalizace a plyn
5	3 322 368	0,85	2 824 013	2884	979	1,00	Horní Kosov, okraj	1,00	dobře dostupný, HD v dosahu	1,00	dostupné

i	k ₄	Využitelnost pozemku	k ₅	Oplocení	k ₆	Svažitost terénu	k ₇	Přístupová cesta	k ₈	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I _s	JTC ₀
1	1,00	stavební	1,00	neoplocený/ bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,27	1 331,89
2	1,00	stavební	1,00	neoplocený/ bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,39	1 874,61
3	1,00	stavební	1,00	neoplocený/ bez vlivu	1,00	rovinný	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,10	1 189,29
4	1,00	stavební	1,00	neoplocený/ bez vlivu	1,00	rovinný	1,00	nezpevněná	0,96	daň z nabytí NV platí hradí kupující	0,95	1 281,25
5	1,00	stavební	1,00	neoplocený/ bez vlivu	0,95	mírně svažitý	1,05	zpevněná	0,86	daň z nabytí NV platí hradí kupující, požadavek StÚ na řešení většího území	0,86	1 138,60

3. Jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
--	---

Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot	1 138,60 Kč
Průměr použitých hodnot [S]JTC]	1 363,13 Kč
Maximum použitých hodnot	1 874,61 Kč
Směrodatná odchylka	264,55 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	1 098,58 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	1 627,68 Kč

4. Oceňovaný pozemek

Užitná plocha [m2]	2091	Koeficienty odlišnosti	1 363,13 Kč
Lokalita	Pávov	k1	1,00
Dopravní obslužnost	dobře dostupný, HD v dosahu	k2	1,00
Inženýrské sítě	dostupné	k3	1,00
Využitelnost pozemku	Stavební	k4	1,00
Oplocení	neoplocený/bez vlivu	k5	1,00
Svažitost terénu	rovinný	k6	1,00
Přístupová cesta	nezpevněná	k7	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	záplavové území, část st. I, část s.3	k8	0,60
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			0,60
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m2]			817,88
Celková srovnávací cena			1 710 182,90

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemek ve stavebně nesrostlé obecní části Pávov, obec Jihlava. Pozemek je převážně rovinný. Dle platného územního plánu je pozemek v zastavitelné zóně. Část pozemku je v záplavové zóně.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – část statutárního města,
- Velikost pozemku, tvar,
- Občanská vybavenost.

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Část pozemku je v záplavové zóně st.3 – střední riziko povodně

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě porovnávacího způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.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, resp. na základě porovnávacího způsobu, 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 – zastavitelné pozemky.

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	640.170,-
3) Cena stanovená metodou srovnávací	Kč	1.710.183,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemek p.č.221 v katastrální území Pávov (kód:763144), obec Jihlava,
po zaokrouhlení je:**

1 710 000,- Kč

Slovy: jeden milión sedm set deset tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- pozemky jsou v zastavěném území, bez rizika
- část pozemku je v záplavové zóně st.3 - střední riziko povodně
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo smluvní, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 640.170,- Kč.
2. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady a práva, které by prodejem z dražby nezanikly.
3. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady a práva, které by ovlivňovaly cenu obvyklou.
4. Nemovitá věc, ani žádná její část, není kulturní památkou ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči.
5. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, je: 1.710.000,- Kč.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 16. listopadu 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 5880-120/2016.

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