

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 16749-1617/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 32** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hluboká, č.p. 62, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 32), a dále pozemku **p.č. 63** - zahrada, vše v k.ú. Hluboká u Skutče, obec Hluboká, okres Chrudim.

II) pozemku **p.č. 441** - trvalý travní porost v k.ú. Hluboká u Skutče, obec Hluboká, okres Chrudim.

Objednavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 203 Ex 09520/13-80**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 25.9.2017 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 24 stran a 23 stran příloh.

V Praze, dne 9.10.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 12.9.2017 vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 09520/13-80**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 32** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hluboká, č.p. 62, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 32), a dále pozemku **p.č. 63** - zahrada, vše v k.ú. Hluboká u Skutče, obec Hluboká, okres Chrudim.

II) pozemku **p.č. 441** - trvalý travní porost v k.ú. Hluboká u Skutče, obec Hluboká, okres Chrudim.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 25.9.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 25.9.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se inženýrských sítí a občanské vybavenosti byly z části sděleny sousedkou z domu č.p. 74.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 348, pro k.ú. Hluboká u Skutče, obec Hluboká, okres Chrudim, vyhotovený objednavatelem dne 11.9.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Hluboká u Skutče, obec Hluboká, okres Chrudim, vyhotovená objednavatelem dne 12.9.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Územní plán obce Hluboká u Skutče.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Hluboká
Katastrální území: Hluboká u Skutče (639559)

List vlastnictví číslo: 348

Vlastníci:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Bendik Aladin
Zahradní 163, 53804 Prachovice | Podíl: 1/14 |
| 2. Bendik Roman
Havlíčková 141, 28126 Týnec nad Labem | Podíl: 1/28 |
| 3. Bendik Tíbor
Zahradní 164, 53804 Prachovice | Podíl: 1/14 |

4. Bendiková Rozália Zahradní 163, 53804 Prachovice	Podíl: 8/14
5. Bendiková Rozálie č. p. 62, 53973 Hluboká	Podíl: 1/28
6. Česká republika	Podíl: 1/14
7. Peštová Monika Dlouhá 149, 53804 Prachovice	Podíl: 1/14
8. Velebná Malvína Dlouhá 149, 53804 Prachovice	Podíl: 1/14

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 62 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 32 a p.č. 63

Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený (nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného nepravidelného tvaru, nachází se v centrální části obce Hluboká, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Hluboká 62, 539 73 Hluboká. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 708/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 530 02 Pardubice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, dešťová kanalizace, obecní vodovod. Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 65 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo a dřevěné latě v ocelových rámech s ocelovými sloupky
- ocelová vrata a vrátka s dřevěnými latěmi
- přípojky IS

Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.

II) Pozemek p.č. 441

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 441** - trvalý travní porost v k.ú. Hluboká u Skutče, obec Hluboká, okres Chrudim, který je situován v části obce Hluboká nesrostlé s obcí. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 706/2, který je ve vlastnictví: Obec Hluboká, č.p. 36, 539 73 Hluboká.

Dle platného územního plánu obce Hluboká je pozemek zahrnut v plochách jako: „Zemědělská půda s třídou ochrany II.“

Informace získány z platného územního plánu obce Hluboká.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

Rodinný dům č.p. 62 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 32 a p.č. 63

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 62
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Pozemek p.č. 441

- 1) Pozemky
 - a) Pozemek
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/28 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,081$$

Ocenění

Rodinný dům č.p. 62 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 32 a p.č. 63

1) Objekty

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 62 – § 35

Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 17,83 \times 6,39 + 5,62 \times 7,92 + 1,20 \times 3,68 + 3,06 \times 0,90 = 165,61 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } 165,61 / 165,61 = 1,00$$

Obestavěný prostor (OP):

$$\begin{array}{l} \text{Vrchní stavba} \quad 17,83 \times 6,39 \times 3,78 + 5,62 \times 7,92 \times 3,72 + 1,20 \times 3,68 \times 4,31 + 3,06 \times 0,90 \times 2,65 \\ \hspace{10em} = 622,58 \text{ m}^3 \end{array}$$

$$\text{Zastřešení} \quad 17,83 \times 6,39 \times 2,72 \times 0,50 + 5,62 \times 7,92 \times 2,18 \times 0,50 = 203,47 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} \quad = 826,05 \text{ m}^3$$

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	8,20 %	Podstandardní	
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní	
3. Stropy	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – sedlová	7,30 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
5. Krytina – taška betonová, taška pálená	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, parapety)	0,90 %	Podstandardní	
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní	45 %
– vápenné hrubé		Standardní	25 %
– stříkané hladké		Standardní	20 %
		Nevyskytuje se	10 %
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní	
11. Schody	1,00 %	Standardní	
12. Dveře	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná zdvojená (špatný stav)	5,20 %	Podstandardní	
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění	5,20 %	Standardní	
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní	
25. Záchod	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní	3,40 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Pardubický
Obec:	Hluboká
Počet obyvatel:	192
Základní cena (ZC):	1 650,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00

6	Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7	Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Rok výstavby / kolaudace: 1952
 Stáří stavby (y): 65
 Koeficient pro úpravu (s): 0,675
 12

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,404

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 666,60 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 1,081

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 826,05 × 666,60 × 0,930 × 1,081 = 553 579,87 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 28
Cena po úpravě:	=	19 770,71 Kč

Rodinný dům č.p. 62 – zjištěná cena: 19 770,71 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Hluboká

Název okresu: Chrudim

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80

Základní cena výchozí: $ZC_v = 774,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 117,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $\nu p = 320$ m²

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_p = 1,081$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 1,005$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 117,5850 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 32	Zastavěná plocha a nádvoří	147	17 284,99
63	Zahrada	173	20 342,20
	Součet:	320	37 627,19

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 28
Cena po úpravě:	=	1 343,83 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **1 343,83 Kč**

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Hluboká, okres Chrudim

Rodinný dům samostatně stojící, přízemní bez podkroví v obci Hluboká, vzdálená 25 km od okresního města Chrudim. K nemovitosti náleží pozemková parcela (zahrada) o výměře 1586 m² leží cca 300 m od domu, směrem na Luži, dále zahrada o výměře 300 m². Dispoziční řešení domu: 1. NP - Ze vstupní chodby je vstup do obytné kuchyně, z chodby za kuchyní vstup vlevo do pokoje, dále do menší místnosti, do koupelny s WC. Z chodby dále vede schodiště do sklepa. Rodinný dům je napojen na rozvod el. energie, rozvod obecní vody, odpadní vody svedeny do místní kanalizace. Vytápění je rozvodem ÚT, ohřev teplé vody v sezóně lze v kotli na ÚT, mimo topnou sezónu lze pomocí el. bojleru.

Nabídková CENA: 500 000,- Kč

2) RD Proseč, okres Chrudim

Rodinný dům v obci Proseč u Skutče o celkové ploše 292 m². Patrový dům je určen k rekonstrukci. Dispozice: v přízemí se nachází vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyň, pokoj, koupelna, suché WC, 1. NP: dvě menší místnosti. Topení je lokální plynové. V obci veškerá občanská vybavenost: obchody, škola, školka, lékař, pošta, koupaliště.

Nabídková CENA: 530 000,- Kč

3) RD Proseč, okres Chrudim

Přízemní rodinný dům o velikost 4+1 s případnou možností půdní vestavby v Proseči u Skutče s možností využití i pro rekreaci. Celková plocha pozemku je 481 m² (zastavěná plocha domu 163 m²). Dispozice domu: v přízemí se nachází prostorná vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyň, 3x pokoj, koupelna, WC a ze zadní části domu přilehlý objekt sloužící jako dílna. Do půdního prostoru vede z 1.NP schodiště. Kolem domu vybudován obcí nový chodník a plot kolem celé parcely s možností vjezdu na zahradu. V obci je veškerá občanská vybavenost.

Nabídková CENA: 650 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- objekt situován v centru obce

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt je situován u hlavní komunikace
- neúplná občanská vybavenost obce
- v obci není plynové vedení
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obtížně obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Hluboká, okres Chrudim	
Výchozí cena (VC):	500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	453 514,74 Kč
Váha (V):	1,0
RD Proseč, okres Chrudim	
Výchozí cena (VC):	530 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	480 725,62 Kč
Váha (V):	1,0
RD Proseč, okres Chrudim	
Výchozí cena (VC):	650 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	561 494,44 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{objektivizační}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	453 514,74 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	498 578,27 Kč
Maximální jednotková cena:	561 494,44 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	500 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	500 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 28
Cena po úpravě:	=	17 857,14 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **17 900,- Kč**

Pozemek p.č. 441

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Pozemek – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	40 %	
Úprava celkem:	+	40 %	× 1,400

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
441	Trvalý travní porost	52501	9	9,42	13,1880	118,69
441	Trvalý travní porost	52511	110	8,11	11,3540	1 248,94
Součet:			119			1 367,63

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 28
Cena po úpravě:	=	48,84 Kč

Pozemek – zjištěná cena: **48,84 Kč**

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Skuteč, okres Chrudim

Zemědělské pozemky v katastrálním území Skuteč. Pozemky tvořící tři samostatné funkční celky jsou o celkové rozloze 16.833 m². K prodeji jsou pozemky ve výlučné vlastnictví o výměře 13.617 m² a dále pak spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/3, když podílu odpovídá výměra 3.216 m². Převážná část pozemků je vedena jako trvalý travní porost. Na pozemky je uzavřena platná pachtovní smlouva s hospodařícím subjektem.

Nabídková CENA: 16,- Kč/m²

2) Pozemek Proseč, okres Chrudim

Zemědělské pozemky v katastrálním území Česká Rybná, okres Chrudim. K prodeji je spoluvlastnický podíl v rozsahu jedné ideální poloviny (1/2), když podílu odpovídá výměra 45.446 m² a dále podíl v rozsahu jedné ideální čtvrtiny (1/4) o výměře 1.854 m². Tyto pozemky nejsou zatíženy pachtovním vztahem.

Nabídková CENA: 21,- Kč/m²

3) Pozemek Skuteč, okres Chrudim

Zemědělské pozemky na Chrudimsku v katastrálním území Skuteč. Všechny pozemky jsou ve výlučném vlastnictví a prodávána výměra činí 14.382 m². Pozemky tvoří jeden celek a jsou přístupné z komunikace. Dále jsou tyto pozemky dle územního plánu obce Skuteč vedle ploch určených pro výstavbu rodinných domů. Pozemky jsou zatíženy platným pachtovním vztahem.

Nabídková CENA: 22,- Kč/m²

4) Pozemek Luže - Zdislav, okres Chrudim

Zemědělské pozemky v katastrálním území Zdislav, okres Chrudim. Pozemky o celkové výměře 38.250 m² jsou vedeny orná půda a to ve výlučném vlastnictví prodávajícího. Pozemky tvoří jeden funkční celek a jsou přístupné z místní komunikace.

Nabídková CENA: 25,- Kč/m²

5) Pozemek Skuteč, okres Chrudim

Zemědělský pozemek celková plocha 5 812 m² v okrajové části obce Luže. K pozemku vede nepevněné komunikace.

Nabídková CENA: 25,- Kč/m²

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 15,- do 24,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr hodnot adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **21,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{polohy}</i>	<i>K_{objektivizační}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Skuteč, okres Chrudim		16,- Kč	1,00 m ²
1,00	1,05	15,24 Kč	1,0
Pozemek Proseč, okres Chrudim		21,- Kč	1,00 m ²
1,00	1,05	20,- Kč	1,0
Pozemek Skuteč, okres Chrudim		22,- Kč	1,00 m ²
1,00	1,05	20,95 Kč	1,0
Pozemek Luže - Zdislav, okres Chrudim		25,- Kč	1,00 m ²
1,00	1,05	23,81 Kč	1,0
Pozemek Skuteč, okres Chrudim		25,- Kč	1,00 m ²
1,00	1,05	23,81 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m ² :	15,24 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	20,76 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	23,81 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	21,- Kč
Jednotkové množství:	× 119,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 2 499,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 28
Cena po úpravě:	= 89,25 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 100,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

I) Rodinný dům č.p. 62 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 32 a p.č. 63

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

17 900,- Kč

II) Pozemek p.č. 441

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

100,- Kč

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

17 900,- + 100,- = 18 000,- Kč

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	19 771,- Kč
Cena pozemků	1 393,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	21 164,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	18 000,- Kč
Movité věci	
	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

18 000,– Kč

Cena slovy: osmnácttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 9.10.2017

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 16749-1617/2017 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

