

ZNALECKÝ POSUDEK

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 16/2726/2012



o ceně rodinného domu č.p. 96 s příslušenstvím, stavební plocha p.č. 113 v  
obci Deštnice, k.ú. Deštnice.

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně rodinného domu č.p. 96 s příslušenstvím, stavební plocha p.č. 113 v  
obci Deštnice, k.ú. Deštnice.

**Objednavatel posudku:** TOP CREDIT  
Na Valích 641  
440 01 Louny

**Účel posudku:** Stanovení vyvolávací ceny pro  
veřejnou dražbu

**Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno s použitím vyhlášky MF ČR  
č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona  
č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých  
zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací  
vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb.,  
č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012.

**Oceňeno ke dni:** 4. března 2012

**Posudek vypracoval:** Ing. Jiří Racek  
Zd. Štěpánka 424/30  
434 01 Most  
tel. 602463801  
E-mail racekj@wm.cz

V Mostě, dne 20. března 2012

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1  
vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 26 stran.

## ZADÁNÍ

Zástupcem společností **TOP CREDIT Na Valích 641 440 01 Louny**, jsem byl požádán o vypracování znaleckého posudku na ocenění rodinného domu č.p. č.p. 96 s příslušenstvím, stavební plocha p.č. 113 v obci Deštnice, k.ú. Deštnice, pro návrh vyvolávací ceny veřejné dražby.

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé,(tržní) ceny uvedeného majetku, v záhlaví posudku uvedeného ke dni 20. března 2012

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2005 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4.

Navržená tržní hodnota podle tohoto ocenění je zpětně dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování.

### 1.2. ZÁKLADNÍ POJMY

**CENA ADMINISTRATIVNÍ** - cena zjištěná dle cenového předpisu (v současné době Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů Vyhláška ministerstva financí České republiky č.279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb.) ve znění vyhlášky MF ČR č.387/2011 Sb

**CENA OBVYKLÁ** - 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

**CENA POŘIZOVACÍ** - cena, za kterou bylo možno majetek pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

**CENA REPRODUKČNÍ** - cena, za kterou by bylo možno stejný nový porovnatelný majetek pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS** - výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

**HODNOTA LIKVIDAČNÍ** - peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

**HODNOTA POROVNÁVACÍ** - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

**HODNOTA TRŽNÍ** - odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnít v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu kdy

obě strany jednaly informovaně, rozvážně, a bez nátlaku. (Schválená definice IVSC / TEGoVA, Evropské oceňovací standardy 2000).

**HODNOTA VĚCNÁ** - (dle právního názvosloví "časová cena" věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**HODNOTA VÝNOSOVÁ** - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

**TRH** - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

### 3.2. ZÁKLAD HODNOTY

Podkladem pro sjednání tržní ceny (t.j. realizované ceny na trhu) je tímto oceněním stanovená tržní hodnota. Tato tržní hodnota, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s Mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC, jako "finanční částka, kterou je možné získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícími potenciálními kupujícími a prodávajícími. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o předmětu prodeje".

### 3.3. ROZSAH OCENĚNÍ

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit a tyto musí být zapracovány do příslušné prognózy.

Mezi ně patří:

- Historie a podstata nemovitosti (dle typu oceňovaného majetku)
- Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- Účetní hodnota nemovitosti
- Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- Předpokládaný objem výnosu nemovitosti
- Ekologické zatížení nemovitosti
- Věcná břemena

Pokud jsou informace o těchto skupinách problémů dostupné, mohou být využity v prognóze čistého výnosu majetku, je-li nemovitost oceňována s využitím výnosové metody.

### 3.4. STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

#### 4.1. METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá

výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebením, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání je stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m<sup>2</sup>]
- obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m<sup>2</sup>]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebením stavby

Pro výpočet opotřebením stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebením
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebením a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebením pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

#### 4.2. METODA VÝNOSOVÁ

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
- stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů r<sub>1</sub> - r<sub>4</sub>)
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce:

$$V = 100 * Z / r,$$

ve vzorci je možno Z nahradit Z<sub>u</sub>,

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos (před zdaněním, je-li stanoven z nájmu)  
Zu je upravený stabilizovaný roční zisk (po zdanění), je-li stanoven z provozu nemovitosti jako podnik  
r je kapitalizační míra

Kapitalizační míru r lze stanovit jako součet čtyř základních členů, a to skutečné míry výnosnosti, inflační míry, rizikové míry a míry ekonomické životnosti:

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4,$$

kde

r<sub>1</sub> je míra ekonomické výnosnosti, tj. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snížená o inflační vlivy.

r<sub>2</sub> je skutečná míra inflace v hodnoceném období.

r<sub>3</sub> je riziková míra. Výši rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti nutno posoudit např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti. Můžeme zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.

r<sub>4</sub> je míra ekonomické životnosti. Stanovuje se podle průměrné technické a morální životnosti hmotného majetku oceňované nemovitosti.

Celkovou kapitalizační míru r stanovujeme zásadně skladbou jednotlivých faktorů. Pokud některý faktor není použit, uvede se zdůvodnění.

#### 4.3. METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

- Polohu v lokalitě
- Konstruktivní systémy
- Vybavenost
- Opatření fyzické, funkční a ekonomické
- Ekologické zatížení
- Věcná břemena
- Architektonické působení.

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá ve středu malé obce Deštnice, na cestě mezi Žatcem a Rakovníkem a je přímo přístupná z místní komunikace.

Nemovitost je tvořena rodinným domem č.p. 96 s pozemkem p.č. 113 a dalšími k.ú. Deštnice a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav a trvalých porostů.

Pozemky přiléhající k nemovitosti jsou oploceny a nejsou na něm postaveny další objekty.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Deštnice, obec Deštnice, list vlastnictví č. 11, vyhotovený dálkovým přenosem dne 17. března 2012

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Deštnice, obec Deštnice, vyhotovená dálkovým přenosem dne 17. března 2012

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 4. března 2012 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 11 pro k.ú. Deštnice, obec Deštnice zapsán

**JUDr. Jan Růžek**

**Na Valich 641**

**440 01 Louny**

## 1.4 Prohlídka

Oceňovaná nemovitost byla prohlédnuta znalcem dne 4. března 2012 za účasti vlastníka nemovitosti.

## 1.5 Předmětem ocenění jsou

### 1) Stavby

- 1) Rodinný dům se šikmou střechou č.p. 96
- 1) 2) Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkrovní

### 2) Venkovní úpravy a porosty

- 2) 1) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet
- 2) 2) Bazén venkovní betonový nezakrytý
- 2) 3) Jezírko zahradní
- 2) 4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem
- 2) 5) Venkovní sklep
- 2) 6) Venkovní sezení s krbem

### 3) Pozemky

- 3) 1) Stavební pozemek č. 113
- 3) 2) Ost.plochy-funkční celek se stav. poz. č. 112/2
- 3) 3) Zahrada-funkční celek se stavebním poz. č. 114/2
- 3) 4) Ostatní plocha jiná plocha č. 1760/2

*Ostatní součásti nejsou pro cenu rozhodující.*

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### ***OCENĚNÍ STAVEB A BYTŮ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM***

*Pro stanovení výnosové hodnoty opět použiji cenový předpis výše uvedený*

Rodinný dům sloužící rekreaci je na příjemném místě ve dvou úrovních pozemků, ve spodní části přístupné ze silnice jsou stavby a travnatý prostor s venkovním bazénem a zpevněnými plochami, v horní části je odpočinkový prostor s jezírkem. Do prostoru není od sousedů vidět.

#### **2.1 Stavby**

##### **2.1.1 Rodinný dům se šikmou střechou č.p. 96**

Oceněno podle § 26a vyhlášky.

###### **2.1.1.1 Popis**

Rodinný dům č.p. 96 je volně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, s nosnou konstrukcí zděnou, založenou na základových pasech, s nově vyhotovenými hydroizolacemi proti zemní vlhkosti, s vnější úpravou povrchů vápenocementovou omítkou hladkou s nátěrem, se střechou sedlovou, s konstrukcí střechy z dřevěných trámů, s krovem dřevěným, se střešní krytinou z betonových tašek, s oplechováním parapetů, se žlaby a svody z plechu pozinkovaného, s bleskosvodem, napojenou na přípojky: vodovodní, elektro.

Provedení, vybavení domu: obvodové stěny jsou zděné v tl. 45 cm, s vnitřní povrchovou úpravou stěn vápennou omítkou štukovou, příčky jsou převážně zděné se shodnou povrchovou úpravou, se stropy s rovným podhledem, polospalné, schodiště do podkroví s dřevěnými schody.

Podlahy v přízemí betonové s novou keramickou dlažbou nebo plovoucí podlahou, v podkroví dřevěná, okna plastová, zdvojená skla, dveře náplňové a hladké, elektroinstalace je světelná i motorová, vytápění přímotopy, v obývací místnosti osazena nová krbová kamna, s rozvodem vody studené a teplé, s ohřevem vody z bojleru, se sanitárním vybavením WC mísa, koupelna s keramickým obkladem, kanalizace do žumpy.

V přízemí je vstup do domu, obývací pokoj, ložnice, kuchyně, komora, chodbička, sociální vybavení v podkroví schodiště a dvě místnosti.

Podlaží jsou nadstandartně vybavená.

Stavba byla postavena okolo roku 1930, v poslední době byla kvalitně modernizovaná, prošla uvnitř kompletní rekonstrukcí, opravena byla vnější omítka a vyměněna všechna okna opravena a novou krytinou osazena celá střecha

Stáří objektu ke dni ocenění je cca 80 let, technický stav nově vybudovaný velmi dobrý,



### 2.1.1.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

### 2.1.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	111,15*0,30	=	33.34 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	111,15*3,00	=	333.45 m <sup>3</sup>
Zastřešení	111,15*9,00*0,25	=	250.09 m <sup>3</sup>
celkem =			616.88 m <sup>3</sup>

### 2.1.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	12,35*9,00 111.15 m <sup>2</sup>	2.60 m	3.00 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 111.15 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 3.00 m.

### 2.1.1.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

### 2.1.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	111,15*0,30	=	33.34 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	111,15*3,00+111,15*1,20	=	466.83 m <sup>3</sup>
Zastřešení	111,15*9,00*0,25	=	250.09 m <sup>3</sup>
celkem =			750.26 m <sup>3</sup>

### 2.1.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	12,35*9,00 111.15 m <sup>2</sup>	2.60 m	3.00 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 111.15 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 3.00 m.

### 2.1.1.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
13.	<b>Okna</b> nadstandard	0.05200	100%	0.052
23.	<b>Vybavení kuchyní</b> nadstandard	0.00500	100%	0.005
				0.057

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.057) = 1.0308$$

### 2.1.1.6 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi</b> Nabídka odpovídá poptávce	3	0.00
<b>2. Vlastnictví nemovitostí</b> Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	2	0.00
<b>3. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Bez vlivu	2	0.00
Celkem		0.00

$$It = 1 + \text{SUMA}(Ti) = 1 + 0.00 = 1.000$$

### 2.1.1.7 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.4)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturní</b> Bez většího významu	1	0.00
<b>2. Poloha nemovitosti v obci</b> Centrální území obce	3	0.01
<b>3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí</b> Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	3	0.05
<b>4. Obchod, služby, kultura v obci</b> Pouze obchod se základním sortimentem	2	0.00
<b>5. Školství a sport v obci</b> Žádná základní škola	1	-0.03
<b>6. Zdravotní zařízení v obci</b> Žádné zdravotnické zařízení	1	-0.03
<b>7. Veřejná doprava</b> Omezené dopravní spojení	2	0.00
<b>8. Obyvatelstvo</b> Bezproblémové okolí	2	0.00
<b>9. Nezaměstnanost v obci a okolí</b>	2	0.00

Průměrná nezaměstnanost		
<b>10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti</b>	3	0.00
Bez vlivu		
<b>11. Vlivy neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>Celkem</b>		<b>0.00</b>

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

### 2.1.1.8 Výpočet I<sub>v</sub> - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 20a, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V <sub>i</sub>
<b>0. Typ stavby a)</b>	1	A
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou		
<b>1. Druh stavby</b>	3	0.00
Samostatný rodinný dům		
<b>2. Provedení obvodových stěn b)</b>	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnicové		
<b>3. Tloušťka obvod. stěn</b>	2	0.00
45 cm		
<b>4. Podlažnost c)</b>	3	0.02
Hodnota 1		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 111.15 m <sup>2</sup> / zastavěná plocha 1.NP 111.15 m <sup>2</sup> = podlažnost 1.00 (dle přílohy 20a, tab.2)		
<b>5. Napojení na sítě (přípojky)</b>	4	0.04
Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanál. nebo domovní čistírna		
<b>6. Způsob vytápění stavby</b>	3	0.00
Ústřední, etážové, dálkové		
<b>7. Zákl. příslušenství v RD d)</b>	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
<b>8. Ostatní vybavení v RD</b>	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
<b>9. Venkovní úpravy</b>	4	0.04
Většího rozsahu nebo nadstand. provedení		
<b>10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD</b>	3	0.10
Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>		
<b>11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou</b>	3	0.01
Nad 800 m <sup>2</sup> celkem		
<b>12. Kriterium jinde neuvedené</b>	4	0.05
Mírně zvyšující cenu		
<b>13. Stavebně- technický stav</b>	2	0.8400
Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.05 vynásobena koef. s=0.7+0.10 pro stáří 80 let)		
<b>Celkem</b>		<b>0.26</b>
(posl.položka se do sumy nezapočítává)		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + 0.26) \times 0.8400 = 1.058$$

### 2.1.1.9 Výpočet ceny objektu (§ 26a vyhlášky)

Index. prům. cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	3.191,-
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání		x 1.0580
I = I <sub>t</sub> x I <sub>p</sub> x I <sub>v</sub> = 1.000 x 1.000 x 1.058		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.376,08
Cena za celý obestavěný prostor 750.26 m <sup>3</sup>	= Kč	2.532.936,28
<b>Rodinný dům se šikmou střechou č.p. 96</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>2.532.938,-</b>

### 2.1.2 Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví

Oceněno podle § 8, přílohy č.9/2 vyhlášky.

#### 2.1.2.1 Popis

Běžným způsobem v zářezu svahu vrchní části pozemku postavená garáž, obvodové stěny zdivo tvárnice, strop s rovným podhledem, betonová podlaha, pultová střecha, vlnitá krytina plechová.

Stavba byla postavena v roce 1980, je průměrné kvality, jen drobně opravená.

#### 2.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2.ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

#### 2.1.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	38,44*0,20	=	7.69 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	38,44*2,60	=	99.94 m <sup>3</sup>
Zastřešení	38,44*0,20	=	7.69 m <sup>3</sup>
		celkem =	115.32 m <sup>3</sup>

#### 2.1.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	6,20*6,20 38.44 m <sup>2</sup>	2.40 m	2.60 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 38.44 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 2.60 m.

### 2.1.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

### 2.1.2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 53.3333%.

### 2.1.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 8 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.375,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.9)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.0000
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 0.8500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1030
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.9860
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.423,47
Cena za celý obestavěný prostor 115.32 m <sup>3</sup>	= Kč	279.474,56
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	279.474,56
Snížení ceny za opotřebení 53.3333%	- Kč	149.053,01
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	130.421,55
<b>Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>130.422,-</b>
<b>Stavby</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>2.663.360,-</b>

## 2.2 Venkovní úpravy a porosty

### 2.2.1.1 Popis

Venkovní úpravy většího rozsahu, zejména nové zpevnění ploch, úpravy okolo vodních ploch, oplocení z KB tvarovek, studna s okovem a stříškou, obnovené přípojky.

### 2.2.1.2 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Rodinný dům se šikmou střechou č.p. 96	2532938.00
2.	Bazén venkovní betonový nezakrytý	78692.00
3.	Jezírko zahradní	27657.00
4.	Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkrovní	130422.00
5.	Venkovní sklep	59160.00
6.	Venkovní sezení s krbem	68363.00
Celkem zjištěná cena		2897232.00

### 2.2.1.3 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	2.897.232,-
4% ze zjištěné ceny	= Kč	115.889,28
<b>Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>115.889,-</b>

## 2.2.2 Bazén venkovní montovaný nezakrytý

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 21.

### 2.2.2.1 Popis

Stavebnicový montovaný bazén před domem ve spodní části, zapuštěný ve výkopu s betonovým ostěním s plachtou a schody běžného provedení s přívodem vody a pískovou filtrací.

### 2.2.2.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 1	7,25*3,50	=	25.38 m <sup>3</sup>
----------	-----------	---	----------------------

### 2.2.2.3 Opatření stavby

Při stáří 4 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 13.3333%.

#### 2.2.2.4 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena za	25.38 m <sup>3</sup>	x 1.825,- Kč/m <sup>3</sup> = Kč	46.318,50
CZCC: 242			
SKP: 46.39.99			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 0.8500	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.3390	
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.9860	
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	90.798,89
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	90.798,89
Snížení ceny za opotřebení 13.3333%		- Kč	12.106,49
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	78.692,40
<b>Bazén venkovní betonový nezakrytý</b>		<b>Cena celkem Kč</b>	<b>78.692,-</b>

#### 2.2.3 Jezírko zahradní

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol.

##### 2.2.3.1 Popis

V horní části zahrady je vyhloubeno venkovní jezírko elipsovitého tvaru o hloubce cca 1,20 m, PVC izolace celé plochy, kamenité dno, kamenité břehy, zemní přívod vody z PVC.

##### 2.2.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 4 let a životnosti 15 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 26.6667%.

#### 2.2.3.3 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena za	1.00	x 45.000,- Kč/ = Kč	45.000,-
CZCC:			
SKP:			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 0.8500	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 1.0000	
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.9860	
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	37.714,50
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	37.714,50
Snížení ceny za opotřebení 26.6667%		- Kč	10.057,21
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	27.657,29
<b>Jezírko zahradní</b>		<b>Cena celkem Kč</b>	<b>27.657,-</b>

## 2.2.4 Ovoc. dřeviny a okras.rostliny zjedn. způsobem

Oceněno podle § 42 vyhlášky.

### 2.2.4.1 Popis

ovocné stromy, živý plot a okrasné dřeviny

### 2.2.4.2 Dílčí výměry porostu

Výměra porostu 952+351 = 1303.00 m<sup>2</sup>

### 2.2.4.3 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m <sup>2</sup>	Cena
1.	Stavební pozemek č. 113	255.00	28446.00
2.	Ost.plochy-funkční celek se stav. poz. č. 112/2	953.00	42524.00
3.	Zahrada-funkční celek se stavebním poz. č. 114/2	351.00	15662.00
Celková výměra a cena		1559.00	86632.00
Jednotková cena pozemků = 86632.00 / 1559.00 = 55.5690			

### 2.2.4.4 Výpočet ceny porostů (§ 42 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu ( 1303.00 m <sup>2</sup> x 55,57 Kč/m <sup>2</sup> )	= Kč	72.406,34
Podíl ve výši 7% ze zjištěné ceny	= Kč	5.068,44
<b>Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>5.068,-</b>

## 2.2.5 Venkovní sklep

Oceněno podle § 17 vyhlášky.

### 2.2.5.1 Popis

Postavený vlevo od garáže ve svahu, zděný přímý vstup.

### 2.2.5.2 Opotřebení stavby

Při stáří 23 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 40%.

### 2.2.5.3 Výpočet ceny jiné stavby (§ 17 vyhlášky)

Výše nákladů na pořízení stavby	= Kč	80.000,-
Koeficienty:		
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.9860
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	78.880,-
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	78.880,-
Snížení ceny za opotřebení 40%	- Kč	31.552,-
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	47.328,-
<b>Venkovní sklep</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>47.328,-</b>



## 2.2.6 Venkovní sezení s krbem

Oceněno podle § 17 vyhlášky.

### 2.2.6.1 Popis

V počátku horní části zahrady postavené zastřešené stanoviště se zahradním otevřeným krbem, použity KB materiály na podlahu i stěny, střecha dřevěný ktov s pálenými taškami.

### 2.2.6.2 Opořebení stavby

Při stáří 4 let a životnosti 30 let činí celkové opořebení stavby při použití lineární metody výpočtu 13.3333%.

### 2.2.6.3 Výpočet ceny jiné stavby (§ 17 vyhlášky)

Výše nákladů na pořízení stavby	= Kč	80.000,-
Koeficienty:		
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.9860
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	78.880,-
Cena stavby bez opořebení	= Kč	78.880,-
Snížení ceny za opořebení 13.3333%	= Kč	10.517,31
Cena stavby po započtení opořebení	= Kč	68.362,69
<b>Venkovní sezení s krbem</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>68.363,-</b>
<b>Venkovní úpravy a porosty</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>342.997,-</b>

## 2.3 Pozemky

### 2.3.1 Stavební pozemek č. 113

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

#### 2.3.1.1 Popis

zastavěná plocha a nádvoří. Dobré umístění s dostatečným prostorem dalších pozemků.

#### 2.3.1.2 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce  
v ostatních obcích (-30% až +125%)

50%

#### 2.3.1.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku (35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	35,-
Po započtení 50.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	52,50
Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	52,50
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1550
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.9860
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	111,55
Cena za celou výměru 255.00 m <sup>2</sup>	= Kč	28.446,16
<b>Stavební pozemek č. 113</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>28.446,-</b>

### 2.3.2 Ost.plochy-funkční celek se stav. poz. č. 112/2

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

#### 2.3.2.1 Popis

ostatní plocha manipulační plocha užívána jako zahrada

#### 2.3.2.2 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce  
v ostatních obcích (-30% až +125%)

50%

#### 2.3.2.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku (35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	35,-
Po započtení 50.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	52,50
Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	52,50
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1550
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.9860
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	111,55
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	44,62
Cena za celou výměru 953.00 m <sup>2</sup>	= Kč	42.524,22
<b>Ost.plochy-funkční celek se stav. poz. č. 112/2</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>42.524,-</b>

### 2.3.3 Zahrada-funkční celek se stavebním poz. č. 114/2

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

#### 2.3.3.1 Popis

zahrada

#### 2.3.3.2 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce  
v ostatních obcích (-30% až +125%)

50%

#### 2.3.3.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku (35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	35,-
Po započtení 50.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	52,50
Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	52,50
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1550
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.9860
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	111,55
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	44,62
Cena za celou výměru 351.00 m <sup>2</sup>	= Kč	15.662,12
<b>Zahrada-funkční celek se stavebním poz. č. 114/2</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>15.662,-</b>

### 2.3.4 Ostatní plocha jiná plocha č. 1760/2

Oceněno podle § 32 vyhlášky.

#### 2.3.4.1 Popis

ostatní plocha jiná plocha

#### 2.3.4.2 Výpočet ceny jiného pozemku (§ 32 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> jiného pozemku (35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	35,-
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.0000
Koeficient 1.00	= Kč	35,-
Cena za celou výměru 31.00 m <sup>2</sup>	= Kč	1.085,-
<b>Ostatní plocha jiná plocha č. 1760/2</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.085,-</b>

#### Pozemky

**Cena celkem Kč** **87.717,-**

### 3. REKAPITULACE

#### VÝSLEDNÉ CENY

1) Stavby		
1. 1) Rodinný dům se šikmou střechou č.p. 96	Kč	2.532.938,-
1. 2) Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkrovní	Kč	130.422,-
1) Stavby	<b>Kč</b>	<b>2.663.360,-</b>
2) Venkovní úpravy a porosty		
2. 1) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Kč	115.889,-
2. 2) Bazén venkovní betonový nezakrytý	Kč	78.692,-
2. 3) Jezírko zahradní	Kč	27.657,-
2. 4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	5.068,-
2. 5) Venkovní sklep	Kč	47.328,-
2. 6) Venkovní sezení s krbem	Kč	68.363,-
2) Venkovní úpravy a porosty	<b>Kč</b>	<b>342.997,-</b>
3) Pozemky		
3. 1) Stavební pozemek č. 113	Kč	28.446,-
3. 2) Ost.plochy-funkční celek se stav. poz. č. 112/2	Kč	42.524,-
3. 3) Zahrada-funkční celek se stavebním poz. č. 114/2	Kč	15.662,-
3. 4) Ostatní plocha jiná plocha č. 1760/2	Kč	1.085,-
3) Pozemky	<b>Kč</b>	<b>87.717,-</b>
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>3.094.074,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>3.094.070,-</b>

Cena dle cenového předpisu ke dni ocenění činí :

**Celkem**

**3 094 070.- Kč**

Slovy: -----*TřimilionydevadesátčtyřtisícisedmdesátKorunčeských*

*Celkem*

*3 094 070.- Kč*

*Slovy: ----- TřimilionydevadesátčtyřtisícisedmdesátKorunčeských*

#### 4. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno 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 měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto 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 kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Nemovitosti uvedeného typu, t.j. **Rodinné domy k rekreaci**, uvedené velikosti a vybavení se obchodují.

Vzhledem technickému stavu a využitelnosti je nemovitost obchodovatelná, avšak **poptávka je buď v souladu, nebo i pod nabídkou.**

Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je **obchodovatelná.**

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle těchto podkladů byly v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány, srovnatelné nemovitosti. Proto používám tuto metodu jako podpůrnou pro stanovení obvyklé ceny.

Obvyklá cena domu je obvykle velmi blízko ceně vypočtené s použitím aktuálního cenového předpisu (s ročně aktualizovanými koeficienty prováděné místně příslušnými finančními úřady) a to ve sm. **HLAVY III. OCEŇOVÁNÍ STAVEB A BYTŮ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM**

Velmi kvalitní a podrobnou statistiku prodávaných domů a bytů v příslušné lokalitě zpracovávají místně příslušné finanční úřady a včleňují jí do každé následující změny cenového předpisu v podobě koeficientu prodejnosti.

Cena dle cenového předpisu v případě obsazeného domu a bytu je velmi blízko cenám uskutečněných trhů a lze jí považovat za obvyklou, tržní.

Cena stanovená cenovým předpisem pro výpočet ceny staveb a bytů porovnávacím způsobem je velmi blízké jednodušeji počítané věcné ceně je v porovnání s prodejností nemovitosti přiměřená.

Cenu vypočtenou věcnou metodou v tomto případě můžeme považovat za cenu obvyklou.

## ZÁVĚR - ZDŮVODNĚNÍ OBVYKLÉ CENY

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2005 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

- K výpočtu a stanovení ceny byla použita metoda výpočtu věcné ceny a porovnávací aplikací cenového předpisu, (prodeje podobných objektů v místě). **Z výše uvedeného důvodu přednost výpočtu porovnávacím způsobem** s použitím cenového předpisu s porovnáním podobných prodejů a v tomto případě, kdy aplikovaný cenový předpis nalézá podobnou cenu, lze všechny metody považovat za rovnocenné s velmi podobným výsledkem.

Hodnocená nemovitost je stavbou rodinného domu s využitím pro rekreaci v malé příjemné vesnici s dostatkem prostoru umístěnou v blízkosti středu zástavby s průměrným vybavením a infrastrukturou, s volným prostorem okolo u obecní průjezdné silnice s inženýrskými sítěmi.

Provedení, velikost a kvalita staveb odpovídá minimálně průměrným požadavkům na kvalitu poskytovaných služeb.

Obvyklá cena nemovitosti vycházející z porovnávací metody je tedy blízko ceně vypočtené dle cenového předpisu.

Po zvážení situace na trhu se srovnatelnými stavebními objekty v oblasti, umístění stavby v problematické lokalitě, možnosti přístupu ke stavbě a po provedení potřebných analýz stanovují, že

**obvyklá cena oceňované nemovitosti po zaokrouhlení činí:**

**Celkem**

**3 000 000.- Kč**

Slovy: ----- **Třimiliony Korunčeských**

Prohlašuji, že jsem osobou nezávislou

V Mostě, dne 20. března 2012

**Ing. Jiří Racek**

Certifikovaný odhadce majetku  
Člen Komory soudních znalců ČR Praha  
Člen České komory odhadců majetku Praha

### 4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí n.L. ze dne 21.11.1995, č.j. Spr. 2707/75, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí n.L. ze dne 28.1.1996, č.j. Spr. 398/76, pro základní obor Stavebnictví

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 16/2726/2012

## **PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY**

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tato zpráva byla vypracována za účelem zjištění návrhu vyvolávací ceny pro veřejnou dražbu.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- 8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.
- 9) Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení objektu.
- 10) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu, uvedenému v této zprávě.

DOKUMENTACE









