



Znalecký posudek č. 536/2012

O ceně obvyklé RD Strpí č.p. 7 a pozemků 570/2, 628, 633/3 a 675, k.ú. Čičenice, to vše na LV 494.

Objednatel posudku:

Bedřich Gregori
Šumavská 1122
38001 Vodňany

Účel posudku: dražba

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 23. 11. 2012 posudek vypracoval:

Ph.D. Denisa Pěkná
Lesní 2
370 06 České Budějovice

Posudek obsahuje 17 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 23. 11. 2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou RD Strpí č.p. 7 a pozemků 570/2, 628, 633/3 a 675, k.ú. Čičenice, to vše na LV 494.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 25. 10. 2012 za přítomnosti B. Gregoriho a P. Polanky. VSTUP DO NEMOVITOSTI NEBYL UMOŽNĚN.

3. Podklady pro vypracování posudku

- LV 494, k.ú. a obec Čičenice, část Strpí
- snímek z KM a ortofotomapy
- údaje a skutečnosti zjištěné na místě samém a sdělené objednatelem

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Jihočeský
Okres: Strakonice
Obec: Čičenice
Katastrální území: Čičenice (623482)

List vlastnictví číslo: 494

Vlastník:

Pšuriková Alena
Strpí 7, Čičenice, 389 01

5. Dokumentace a skutečnost

6. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům dle zjištění vystavěný v roce 1934. Jelikož vstup do nemovitosti nebyl umožněn, není možné posoudit stav interiérů. Z vnějšku se jedná o původní uspořádání s původní krytinou, bez klempířských konstrukcí a původními okny. Hospodářská část umístěná na konci pozemku je ve velmi špatném stavu. Obě stavby tvoří hranici pozemku a ohraničují velký dvůr, který není z vnějšku dostupný. Dle KN je na dvoře umístěna vedlejší stavba. Pozemky oceňované spolu s nemovitostí netvoří jednotný funkční celek, ačkoliv se nachází v blízkosti nemovitosti. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) RD č.p. 7
 - 2) Stodola
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky
- c) Ocenění porovnávací metodou

Podle § 13 odst. 1 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb.,

o ceně

posudku vypracoval pan Ing. Jiří Štěpánek,

Popis objektů

a) Objekt

1) RD č.p. 7

Dům č.p. 7, ul. ...
NEJEDNÁ SE O ...
vzdálen ...
Číslo ...
podle ...
na ...
sedlově ...

2) Stodola

Stodola ...
smíšeného ...

b) Pozemky

1) Pozemky

Pozemky ...
uzavřený ...

Ocenění

a) Objekt

1) RD č.p. 7

2) Stodola

Podle ...

INP ...

Výška ...

Zastavba ...

Podle ...

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Strakonice

Počet obyvatel: do 1 000 obyvatel

Popisy objektů

a) Objekty

1) RD č.p. 7

Dům byl pro účely tohoto posudku posouzen pouze z venku. VSTUP DO NEMOVITOWSTI NEBYL UMOŽNĚN. Rodinný dům je umístěn v části obce Čičenice - Strpí, která je od sídlení části vzdálena asi 1km vzdušnou čarou, oficiální příjezdová komunikace však uvádí vzdálenost 4,5 km. Část obce nemá žádnou občanskou vybavenost. Dům byl vystavěn v roce 1934, a konstrukce podléhá tehdejší standardům. Dům je zařazen v uliční zástavbě. Chybí klempířské konstrukce, na omítkách jsou známky zatékání, okna i dveře původní. Dům má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Vnitřní dispozice, stav a vybavení interiérů není známo.

2) Stodola

Stodola se nachází na opačném konci pozemku, v poloze rovnoběžně s RD. Stavba je zděná se smíšeného zdiva. Stavba je ve velmi špatném technickém stavu.

b) Pozemky

1) Pozemky

Pozemky tvoří jednotný funkční celek, pozemek vedený jako zahrada se nachází mimo obvod uzavřený plotem a stavbami, přes místní komunikaci.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

a.1.1) RD č.p. 7 – § 26a

Podlaží:

1NP + zastřešení

Výška:

4,50 m

Zastavěná plocha:

173,00 m²

Podlažnost: 173,00 / 173,00 = 1,00

Obestavěný prostor (OP):

1NP + zastřešení $4,50 \times 173 = 778,50 \text{ m}^3$

Určení základní ceny za m^3 dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Jihočeský

Obec: Čičenice

Počet obyvatel: 452

Indexovaná prům. cena (IPC): 3 576,- Kč/ m^3

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):		0,900

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	I. Samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	-0,01
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	I. Žádný obchod	-0,03
5 Školství a sport	I. Žádná základní škola	-0,03
6 Zdravotní zařízení	I. Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$):		0,900

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

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	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00

4 Podlažnost	III. Hodnota 1	0,02
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*

* Kategorie stavby: D - stáří od 50 do 80 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₄: 0,7

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,460

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): 0,900 × 0,900 × 0,460 = 0,373

Cena upravená (CU = IPC × I): 3 576,- × 0,373 = 1 333,85 Kč/m³

Určení porovnávací hodnoty (OP × CU): 778,50 × 1 333,85 = 1 038 402,23 Kč

RD č.p. 7 - zjištěná cena: 1 038 402,23 Kč

a.1.2) Stodola - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace

svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,122

Koeficient prodejnosti: 0,460 (Sklady)

Podlaží:

NP a zastřešení

Výška: 4,50 m
zastavěná plocha: 9,2×21,13 = 194,40 m²

růměrná výška podlaží (PVP): = 4,50 m

růměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 194,40 m²

bestavěný prostor (OP):

NP a zastřešení 4,50 × 9,2×21,13 = 874,78 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	13,20 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce	30,40 %	Standardní
3. Stropy	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Neuvykytuje se
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Neuvykytuje se
11. Dveře	2,40 %	Standardní
12. Vrata	3,00 %	Standardní
13. Okna	3,40 %	Neuvykytuje se
14. Povrchy podlah	2,90 %	Neuvykytuje se
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
6. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní
7. Bleskosvod	0,40 %	Neuvykytuje se
8. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
9. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
0. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
1. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
2. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
3. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
4. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
5. Ostatní	5,20 %	Neuvykytuje se
5. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Úpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

kladní koeficient K_4 :		1,0000
prava koeficientu K_4 :		
1. Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 13,20 \%$	- 0,0713
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	- 0,0070
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
13. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	- 0,0340
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \%$	- 0,0290
7. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
5. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$	- 0,0520
hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,7847

enění:

kladní jednotková cena (ZC):		2 231,- Kč/m ³
eficient konstrukce K_1 :	×	0,9390
eficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$:	×	0,9540
eficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$:	×	0,7667
eficient vybavení stavby K_4 :	×	0,7847
ohový koeficient K_5 :	×	0,8500
eficient změny cen staveb K_i :	×	2,1220
eficient prodejnosti K_p :	×	0,4600

Základní jednotková cena upravená: = 997,62 Kč/m³
Základní cena upravená: 874,78 m³ × 997,62 Kč/m³ = 872 698,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 78 roků

Předpokládaná další životnost: 12 roků

$100 \times 78 / (78 + 12) = 86,667 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 14 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 872 698,02 Kč × 85,000 % - 741 793,32 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 130 904,70 Kč

Stodola - zjištěná cena: 130 904,70 Kč

Ceny objektů bez odpočtu opotřebení:

1) RD č.p. 7 1 038 402,23 Kč

2) Stodola 872 698,02 Kč

Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem: 1 911 100,25 Kč

Cena po zaokrouhlení: 1 911 100,- Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) RD č.p. 7 1 038 402,23 Kč

2) Stodola 130 904,70 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 1 169 306,93 Kč

Cena po zaokrouhlení: 1 169 310,- Kč

a.2) Srovnávací hodnota

a.2.1) RD č.p. 7

Jednotkové množství: = 778,50 jedn.

cenění:

Jednotková cena: 3 576,- Kč/jedn.

778,50 jedn. × 3 576,- Kč/jedn. 2 783 916,- Kč

Cena stavby: = 2 783 916,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 80 roků

Předpokládaná další životnost: 20 roků

Opotřebení: $100 \times 80 / (80 + 20) = 80,000 \%$

Odpočet opotřebení: 2 783 916,- Kč × 80,000 % - 2 227 132,80 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 556 783,20 Kč

počet cenových koeficientů

Typ objektu: Obytný objekt

Maximální cena srovnatelné nemovitosti: 600 000,- Kč

Maximální cena srovnatelné nemovitosti: 750 000,- Kč

Cenové koeficienty:

C_A	1,078
C_B	1,145
C_C	1,212
C_D	1,280
C_E	1,347

Hodnocení objektu:

Název znaku	Zatřídění	vk	$C_i \times vk$
Právní a nemovitostmi	A	5	5,390
Orientace ke světovým stranám	C	5	6,060
Ukonfigurační terénu	E	3	4,041
Poloha vzhledem k centru obce	B	5	5,725
Uprávená zástavba	E	5	6,735
Uprávená sítě	D	5	6,400
Uprávená	B	5	5,725
Uprávená a služby	A	5	5,390
Uprávená	A	5	5,390
Uprávená	A	5	5,390
Uprávená	A	5	5,390
Uprávená	A	2	2,156
Uprávená možnosti	A	5	5,390
Uprávená prostředí	E	5	6,735
Uprávená lokalita	D	5	6,400
Uprávená v zástavbě	C	5	6,060
Uprávená nemovitosti	B	1	1,145
Uprávená stavby	B	5	5,725
Uprávená dalšího rozšíření	B	1	1,145
Uprávená	E	5	6,735
Uprávená znalce	B	5	5,725
Společně:		92	108,852

eficient $k = 108,852 / 92 = 1,1832$

Uprávená ceny: × 1,1832
 Uprávená po úpravě cenovými koeficienty: = 658 785,88 Kč

č.p. 7 – zjištěná cena: 658 785,88 Kč

a.2.2) Stodola

Uprávená množství: = 874,78 jedn.

Uprávená:

Uprávená cena: 1 600,- Kč/jedn.

874,78 jedn. × 1 600,- Kč/jedn.

Uprávená stavby: = 1 399 648,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 78 roků

Předpokládaná další životnost: 12 roků

Opotřebení: $100 \times 78 / (78 + 12) = 86,667 \%$

Odpočet opotřebení: $1\,399\,648,- \text{ Kč} \times 86,667 \%$

$$\begin{array}{r} - \quad 1\,213\,032,93 \text{ Kč} \\ = \quad 186\,615,07 \text{ Kč} \end{array}$$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

Výpočet cenových koeficientů

Druh objektu: Skladový objekt

Minimální cena srovnatelné nemovitosti: 50 000,- Kč

Maximální cena srovnatelné nemovitosti: 70 000,- Kč

Cenové koeficienty:

C_A	0,268
C_B	0,295
C_C	0,322
C_D	0,348
C_E	0,375

Hodnocení objektu:

Název znaku	Zatřídění	vk	$C_i \times vk$
řada nemovitostí	A	5	1,340
Orientace ke světovým stranám	C	1	0,322
Konfigurace terénu	E	5	1,875
Poloha vzhledem k centru obce	B	1	0,295
Vevládní zástavba	E	1	0,375
Inženýrské sítě	D	3	1,044
oprava	B	5	1,475
úbehod a služby	A	1	0,268
okolství	A	1	0,268
dravotnictví	A	1	0,268
kultura, sport, ubytování	A	1	0,268
řady	A	1	0,268
územní možnosti	A	2	0,536
územní prostředí	E	1	0,375
územní lokalita	D	3	1,044
územní v zástavbě	C	3	0,966
územní služby nemovitosti	B	5	1,475
územní stavby	B	3	0,885
územní možnost dalšího rozšíření	B	5	1,475
územní vyvlastitelské	E	1	0,375
územní zbor znalece	B	5	1,475
územní celkem:		54	16,672

koeficient $k = 16,672 / 54 = 0,3087$

územní korekce ceny:

územní cena po úpravě cenovými koeficienty:

$$\begin{array}{r} \times \quad 0,3087 \\ = \quad 57\,608,07 \text{ Kč} \end{array}$$

Štúdola = zjištěná cena: 57 608,07 Kč

Ceny objektů bez odpočtu opotřebení:

- 1) RD č.p. 7 2 783 916,- Kč
- 2) Štúdola 1 399 648,- Kč

Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem: 4 183 564,- Kč

Cena po zaokrouhlení: 4 183 560,- Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

- 1) RD č.p. 7 658 785,88 Kč
- 2) Štúdola 57 608,07 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 716 393,95 Kč

Cena po zaokrouhlení: 716 390,- Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

b.1.1) Pozemky – § 28, 29

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde $a = 1\ 000$ pro 452 obyvatel v obci.

28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Úpravní koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

upravena podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Pozemky se nacházejí v části Strpí, část mimo zastavěné území obce Čičenice bez občanské vybavenosti.

Významnost obce z hlediska zeměpisného, kulturního či hospodářského	-	20 %	×	0,800
Koeficient změny cen staveb K _i :			×	2,122
Koeficient prodejnosti K _p : (Sklady)			×	0,460

		Jednotková cena [Kč/m ²]		
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená
Zastavěná plocha a nádvoří	628	1 504	35,-	27,3314
				Cena [Kč]
				41 106,43

18 odst. 4 – Pozemky nezastavěné – skládky, skladové plochy, sportoviště a rekreační plochy

Úpravní koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient úpravy dle §28 odst.4:			×	0,500
-----------------------------------	--	--	---	-------

upravena podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Pozemky se nacházejí v části Strpí, část mimo zastavěné území obce Čičenice bez občanské vybavenosti.

Významnost obce z hlediska zeměpisného, kulturního či hospodářského	-	20 %	×	0,800
Koeficient změny cen staveb K _i :			×	2,122

Koeficient prodejnosti K_p : (Sklady) \times 0,460

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
ostatní plocha - manipulační plocha	633/3	210	35,-	20,0000	4 200,-

**) cena byla upravena na 20 Kč/m² podle § 28 odst. 9*

§ 19 = Zemědělské pozemky

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 23:

Obce s 5-10 tisíci obyvateli - sousední k. ú.	+	40 %		
Úprava celkem:	+	40 %	\times	1,400
Koeficient prodejnosti K_p :			\times	1,000

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]			Cena [Kč]
			základní	upravená	BPEJ	
trvalý travní porost	570/2	326	4,55	6,3700	56411	2 076,62
zahradka	675	653	4,55	6,3700	56411	4 159,61
Součet:		979				6 236,23

Součet cen všech typů pozemků: = 51 542,66 Kč

pozemky - zjištěná cena: 51 542,66 Kč

e) Ocenění porovnávací metodou

Objekt byl porovnán s obdobnými z archivu znalkyně a nabídky realitních kanceláří. Pokud byly pro porovnání použity ceny nabídkové, byly upraveny koeficientem 0,85.

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{nabidky}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pražák			620 000,- Kč	1,00
1,00	1,00	1,00	620 000,- Kč	1,0
Milenovice			749 000,- Kč	1,00
1,00	0,85	1,00	636 650,- Kč	1,0
Štřípí			1 400 000,- Kč	1,00
1,00	0,85	1,00	1 190 000,- Kč	1,0
Kažice			600 000,- Kč	0,90
1,00	0,85	1,00	566 666,67 Kč	1,0
			0,- Kč	0,00
1,00	1,00	1,00	0,- Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{nabidky} \times K_{vybav.})$

Minimální jednotková cena: 0,- Kč
 Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 602 663,33 Kč
 Maximální jednotková cena: 1 190 000,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena: 602 663,33 Kč
 Množství: × 1,00
Porovnávací hodnota: = 602 660,- Kč

C. Rekapitulace

Ukázaná nemovitost je starý rodinný dům se stodolou. Vstup do nemovitosti nebyl umožněn, neméně podle technického stavu a typu nemovitosti, předpokládám, že nemovitost vyžaduje investice a v současném stavu je využitelná spíše jako rekreační objekt. Také lokalizace není příznivá pro trvalé bydlení. Dle názoru znalce se jedná o nemovitost s obtížnou prodejností.

ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 169 310,- Kč
Cena pozemků	51 540,- Kč
celková cena podle cenového předpisu	1 220 850,- Kč
rovnávací hodnota	716 390,- Kč
cena zjištěná porovnávacím způsobem	602 660,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
650 000,- Kč

Cena slovy: šestsetpadesát tisíc Kč

Českých Budějovicích, 23. 11. 2012

Ph.D. Denisa Pěkná
Lesní 2
370 06 České Budějovice



Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 536/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. podle připojené likvidace.

E. Seznam příloh

Katastrální mapa parcely 628

Katastrální mapa parcely 628

