

ZNALECKÝ POSUDEK

Z OBORU EKONOMIKA – CENY A ODHADY

Posudek vyžádán objednatelem; předpokládané využití - pro účely dražby

PŘEDMĚT POSUDKU:

**OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ - SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU
RODINNÉHO DOMU ČP. 19, VČETNĚ NEMOVITÉHO PŘÍSLUŠENSTVÍ,
POZEMKŮ Č. 207, 208/3, 209/2, VŠE K. Ú. STARKOČ U VYSOKOVA**

VYPRACOVAL:

ING. PAVEL BEČIČKA, ZNALEC Z OBORU STAVEBNICTVÍ, VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ, EKONOMIKY;
Zelená 695, 552 03 Česká Skalice

V České Skalici 25.5.2015

ZNALECKÝ POSUDEK Z OBORU EKONOMIKA, ODVĚTVÍ CENY A ODHADY

Posudek je vypracován na základě objednávky čj. 327DD2015 ze dne 13.3.2015, společnosti REXIM REALITY s.r.o., Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, IČ 49245031.

Posudek je vyžádán jako podklad pro objednatele.

A. ZADÁNÍ POSUDKU

Úkol znalce je vymezen takto:

Ocenit spoluvlastnický podíl 1/3 pozemků č. 208/3 a č. 209/2 v katastrálním území Starkoč u Vysokova. Ocenit spoluvlastnický podíl 1/6 rodinného domu čp. 19, včetně nemovitého příslušenství, a pozemku č. 207 v katastrálním území Starkoč u Vysokova, obec Studnice, dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen zákon), a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění (dále jen vyhláška), a cenou obvyklou, k datu zpracování posudku.

B. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ POSUDKU

Při zpracování posudku jsem, kromě svých zjištění, vycházel z listinných dokladů, opatřených objednatelem, tj. zejména z výpisu a mapy Katastru nemovitostí pro rodinný dům a pozemky ze zadání posudku v k. ú. Starkoč u Vysokova.

Ohledání předmětu ocenění mi jako znalci bylo ze strany spolumajitelů nemovitostí znemožněno, proto jsem po konzultaci s objednatelem posudku provedl pouze ohledání a fotodokumentaci souboru nemovitostí z veřejně přístupných pozemků. Na Odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Náchod jsem, na základě pověření objednatele, vyžádal dokumentaci a listiny k oceňovanému rodinnému domu čp. 19 Starkoč a k jeho vedlejším stavbám. Z těchto podkladů jsem pořídil kopie rozhodujících částí dokumentace stavebních objektů, ze kterých bylo možno odvodit zastavěný a obestavěný prostor jednotlivých objektů, po verifikaci dle pořízené fotodokumentace z místa. Některé vnitřní prostory rodinného domu čp. 19 – jeho přízemí – jsem měl možnost zběžně shlédnout při jednání se spolumajiteli dne 9.1.2015. Fotodokumentaci vnitřních prostor ani důkladnější ohledání však nebylo možno provést pro zákaz spolumajitelů. Oceňované vedlejší stavby a pozemky byly opět ohledány jen z veřejně přístupných míst, podrobnější ohledání nebylo možné; důvody jako výše. Zjištění skutečnosti tvoří obsah záznamu znalce na místě a byly do tohoto posudku zapracovány.

Pro cenová srovnání a rozbor trhu byly použity informace realitních serverů, kdy nabídkové ceny a znaky porovnávaných nemovitostí byly znalcem zpracovány dle postupů obecné metodiky tržního ocenění. Výpočty byly, na základě zjištěných dat z ohledání, výměr oceňované nemovitosti a výměr vzorků porovnávacích nemovitostí, zpracovány za pomoci specializovaného software Nemkalk, verze 7.12.x.

Informativně jsem použil Základní mapu ČR 1:10000 zájmového území, Malý lexikon obcí České republiky, vydaný Českým statistickým úřadem, v aktuálním znění k datu ocenění. Posudek je zpracován na základě platných právních předpisů, které se k předmětu posudku vztahují a jejichž ustanovení jsou použita k syntéze výsledku tohoto posudku.

Poznámka: Pokud se v dalším textu uvádí číslo pozemku nebo stavby bez uvedení katastrálního území, jedná se vždy o k. ú. Starkoč u Vysokova. Toto katastrální území náleží obci Studnice.

C. POPIS ZJIŠTĚNÉHO STAVU

Oceňovaný rodinný dům čp. 19 ve Starkoči je domem samostatně stojícím v blízkosti silnice z Vysokova a poblíž hranice zastavěného území Starkoče směrem k Vysokovu. Stáří domu bylo zjištěno ze záznamů stavebního úřadu 59 let (od roku 1956 od kterého je dům nepřetržitě obýván). Dům byl v minulosti rekonstruován (1972), kdy předmětem rekonstrukce bylo zřízení obytného podkroví jako samostatné bytové jednotky. Rekonstrukce však nepřesáhla 50% celkového rozsahu domu, jak vyplývá z dokumentace, zajištěné na stavebním úřadu. Jde o rodinný dům o dvou bytových jednotkách, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Zastřešení je provedeno sedlovou střechou, na větší části půdorysu s rizolety. Konstruktivní systém domu je klasický, zdivo tvárnice, cihlové a smíšené, stropy standardní do I nosníků s rovným podhledem, v podkroví podhled na konstrukci krovu, v části zkosené stropy. Dispozice přízemí: není kompletně známa – nebylo možno provést kompletní ohledání - nicméně při jednání se spolujednateli znalec registroval obývací pokoj, kuchyň, chodbu, příslušenství, obytný pokoj. Dispozice podkroví (z plánu domu) – obytný pokoj, dětský pokoj, ložnice dětí, ložnice, kuchyň, WC, koupelna, chodba, půda. Dispozice částečného podsklepení – není známa. Dům je v celkově uspokojivém stavebně-technickém stavu.

Přístup a příjezd k domu je možný přímo z průtahu státní silnice ve Starkoči, parkování je možné přímo na pozemku. K rodinnému domu náleží velká zahrada s návazností na další pozemky ve spoluvlastnictví – jsou součástí tohoto ocenění. K nemovitému příslušenství rodinného domu čp. 19 Starkoč, vedle přípojek na inženýrské sítě a dalších venkovních úprav (plot, zpevněné plochy), náleží též stodola a kůlna. Ke stodole byla na stavebním úřadu dohledána dokumentace, ze které bylo možno, po srovnání se skutečným stavem viditelným zvenčí, zjistit potřebné vstupní parametry pro ocenění; tedy zastavěnou plochu a obestavěný prostor stodoly. Totéž bylo možno zjistit z dokumentace ke stavbě kůlny, která rovněž doplňuje užívání oceňovaného rodinného domu.

Soubor oceňovaných nemovitostí leží poblíž okraje zástavby ve Starkoči, nicméně vzdálenosti do centra Starkoče a k vlakovému nádraží s dobrou dopravní obsluhou jsou příznivé. Zástavba ve Starkoči v předmětné části je situována podél průtahu státní silnice. Dostupnost obchodů, služeb, školy atd., je však velmi špatná, ve Starkoči nejsou; je třeba cestovat buď do Studnice, kam k. ú. Starkoč patří, nebo do měst v okolí - České Skalice, popřípadě do Náchoda či Červeného Kostelce.

Pozemků, náležících k rodinnému domu, je několik. Jednak jde o stavební pozemek č. 207, na kterém je umístěn jak rodinný dům čp. 19 tak i stodola k němu náležící, a jednak o pozemek zahrady č. 209/2 a pozemek č. 208/3 v druhu pozemku trvalý travní porost. Uvedené pozemky spolu sousedí; situace je patrná z mapy Katastru nemovitostí – viz str. 6. Pozemky (celek po obvodu) jsou oploceny; k pozemkům č. 208/3 a č. 209/2 je přístup přes stavební pozemek č. 207.

Poloha nemovitosti vzhledem k danému účelu – bydlení – je vcelku dobrá; rodinný dům však leží poměrně blízko průtahu státní silnice, což s sebou nese obtěžování dopravou a jejími průvodními jevy. Pozitivem je rovinná, či jen mírně svažité, konfigurace pozemků a rozvolněnost zástavby v území, kdy sousední stavby jsou situovány nikoli v těsném sousedství.

V Katastru nemovitostí je evidována stavba rodinného domu čp. 19 jako součást pozemku č. 207 (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří). Dále jsou v KN evidovány pozemky č. 208/3 v druhu pozemku trvalý travní porost a č. 209/2 v druhu pozemku zahrada. Pozemek zahrady č. 209/2 tvoří se stavebním pozemkem č. 207 a na něm stojícím rodinným domem jednotný funkční celek. Pozemek č. 208/3 do jednotného funkčního celku nelze zahrnout, byť na oba uvedené pozemky také navazuje. Důvodem je ustanovení § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, podle kterého v jednotném funkčním celku mohou být pouze pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy. Mezi evidovaným a na místě zjištěným stavem výše uvedených nemovitostí není rozporu. Stav staveb rodinného domu i stodoly je patrný z připojených fotografií - viz str. 11, 12.

Byť s omezenou možností ohledání oceňovaných nemovitostí je možno uvést, že prvky dlouhodobé životnosti rodinného domu jsou v dobrém či uspokojivém stavu. Prvky krátkodobé životnosti jsou udržovány s nižším standardem údržby. Co se týče stodoly a kůlny, tyto stavby jsou v horším stavu, se zanedbanou údržbou. Venkovní úpravy jsou standardního či podstandardního provedení, resp. některé zjevně potřebují opravit, například oplocení směrem k silnici. Dobrý až uspokojivý stav staveb může být, za předpokladu kontinuální údržby, udržován i v dalších letech. Oceňované pozemky jsou též v udržovaném stavu, převážně zatravněny; trvalé porosty nebylo možno přímo ohledat, jejich menší rozsah nemá výrazný odraz v ceně pozemků a ocenění se provádí bez jejich zahrnutí.

Další popisné údaje, potřebné k ocenění, jsou uvedeny dále a v příslušné části **D** – vlastním ocenění. Výměry staveb byly zjištěny z plánů rodinného domu, stodoly, kůlny, včetně jejich změn, které znalec získal na stavebním úřadě v Náchodě. Verifikace těchto podkladů byla provedena srovnáním s fotodokumentací, kterou zvnějšku provedl znalec na místě. Výměry, druhy pozemků a další údaje o pozemcích byly zjištěny z aktuálních výpisů z Katastru nemovitostí.

Oceňované nemovitosti mají, dle výpisu Katastru nemovitostí, zapsáno vlastnictví takto:

Stavba rodinný dům čp. 19 a pozemek č. 207

Lelek Jiří, Starkoč 11, 547 01 Studnice	podíl 1/2
Lelek Josef, Šonov u Nového Města nad Metují 134, 549 08 Provodov – Šonov	podíl 1/6
Lelková Jaroslava, Starkoč 19, 547 01 Studnice	podíl 1/3

Pozemky č. 208/3 a č. 209/2

Lelek Josef, Šonov u Nového Města nad Metují 134, 549 08 Provodov - Šonov	podíl 1/3
Lelková Jaroslava, Starkoč 19, 547 01 Studnice	podíl 2/3

Na pozemcích i stavbě rodinného domu vážne více omezení vlastnického práva, včetně exekucí. Jednotlivá omezení vlastnického práva - viz výpis z Katastru nemovitostí.

Upozornění: **Do tohoto ocenění nejsou omezení vlastnického práva zahrnuta.**

Následuje dokladová část posudku na str. 6 až 12. Dále posudek pokračuje částí **D** – str. 13.

- str. 6 mapa Katastru nemovitostí pro pozemky č. 207, 208/3, 209/2 a okolí,
 k. ú. Starkoč u Vysokova
- str. 7 až 9 výpis z Katastru nemovitostí – pro pozemek č. 207 se stavbou rodinného
 domu čp. 19, pro pozemky č. 208/3, č. 209/2, vše k. ú. Starkoč u Vysokova
- str. 10 popis k fotografiím
- str. 11 až 12 fotodokumentace



||
199

191

193

P
202

200

203

||
201

P
222/1

P
223

202/2

204

205

222/2

221

218

||
206/3

||
206/2

||
208/2

||
208/1

||
208/3

212/2

||
212/1

803

374

||
213

P
209/1

P
209/2

P
211/1

P
211/3

P
211/2

||
214/1

||
206/4

||
210/1

||
210/2

||
210/3

||
210/4

||
210/5

||
214/5

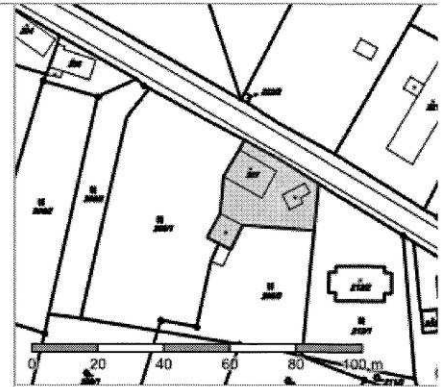
78/5



||
214/6

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	207 z
Obec:	Studnice [574481] z
Katastrální území:	Starkoč u Vysokova [788384]
Číslo LV:	23
Výměra [m ²]:	619
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

**Součástí je stavba**

Budova s číslem popisným:	Starkoč [188387] z ; č.p. 19; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 207
Stavební objekt:	č.p. 19 z
Adresní místa:	č.p. 19 z

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lelek Jiří, Starkoč 11, 54701 Studnice	1/2
Lelek Josef, Šonov u Nového Města nad Metují 134, 54908 Provodov-Šonov	1/6
Lelková Jaroslava, Starkoč 19, 54701 Studnice	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Lelek Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Lelek Josef
Zahájení exekuce - Lelková Jaroslava
Zástavní právo exekutorské

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod~~z~~](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 22.05.2015 19:10:19.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	208/3 z	
Obec:	Studnice [574481] z	
Katastrální území:	Starkoč u Vysokova [788384]	
Číslo LV:	687	
Výměra [m ²]:	1086	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	trvalý travní porost	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lelek Josef, Šonov u Nového Města nad Metují 134, 54908 Provodov-Šonov	1/3
Lelková Jaroslava, Starkoč 19, 54701 Studnice	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72054 z	55
75004 z	1031

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Lelek Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Lelek Josef
Zahájení exekuce - Lelková Jaroslava
Zástavní právo exekutorské

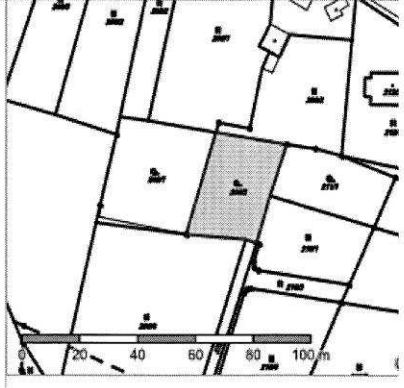
Jiné zápisy

Typ
Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. prodejem nemovitosti
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod~~z~~](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 22.05.2015 19:10:19.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	209/2	
Obec:	Studnice [574481]	
Katastrální území:	Starkoč u Vysokova [788384]	
Číslo LV:	687	
Výměra [m ²]:	804	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zahrada	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lelek Josef, Šonov u Nového Města nad Metují 134, 54908 Provodov-Šonov	1/3
Lelková Jaroslava, Starkoč 19, 54701 Studnice	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72054	804

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Lelek Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Lelek Josef
Zahájení exekuce - Lelková Jaroslava
Zástavní právo exekutorské

Jiné zápisy

Typ
Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. prodejem nemovitosti
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 22.05.2015 19:10:19.

Popis k fotografiím F 1 až F 6 na str. 11 až 12

- F 1** pohled na dům čp. 19 Starkoč; vstup na pozemek a vjezd je možný přímo z průtahu silnice obcí
- F 2** průčelí rodinného domu čp. 19 je orientované k jihovýchodu; vstup do domu je řešen verandou v levé části snímku
- F 3** pohled na situaci domu vůči silnici; odstupová vzdálenost od silnice je poměrně malá, na snímku je vidět i porušené oplocení
- F 4** pohled od vstupu a vjezdu na pozemek rodinného domu; vzadu na snímku je částečně zachycena stodola a navazující část pozemku č. 208/3
- F 5** stodola plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní – situována je na stavebním pozemku č. 207
- F 6** dtto jako F4, širší záběr na oceňované pozemky, resp. jejich část č. 208/3 a zcela vzadu č. 209/2



F 1



F 2



F 3



F 4



F 5



F 6

D. OCENĚNÍ**D.1. Ocenění podle platného cenového předpisu****Seznam oceněných položek**

- 1 Rodinný dům - porovnávací způsob
- 2 Vedlejší stavba - stodola
- 3 Vedlejší stavba - dřevěná kolna
- 4 Stavební pozemek č. 207
- 5 Zemědělský pozemek č. 208/3
- 6 Stavební pozemek - zahrada č. 209/2 funkční celek

1 Rodinný dům - porovnávací způsob

Cena stavby se určí porovnávacím způsobem podle § 34 podle vzorce

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p,$$

kde

CS_p cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor,

ZCU základní cena upravená stavby,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_p index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se podle § 35 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_v,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

I_v index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce $I_v = (1 + \sum V_i) \times V_{13}$,

V_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 24 tabulky č. 2.

Charakteristika stavby

Poloha **Královéhradecký kraj - do 2 000 obyvatel**

$ZC = 1\,919,- \text{ Kč/m}^3$ základní cena podle přílohy č. 24

Stáří stavby **59** let (stavba z roku 1956)

Zastavěná plocha

Popis	výměry	zastavěná plocha [m ²]
1. PP částečné podsklepení	81,0	81,00
1. NP přízemí	121,0	121,00
2. NP 1. patro	115,7	115,70
Zastavěná plocha celkem		317,70

Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_v příloha č. 24, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		V_i
0.	III.	Typ stavby: podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	D
1.	III.	Druh stavby: samostatný rodinný dům	0,00
2.	III.	Provedení obvodových stěn: zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3.	II.	Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	0,00
4.	III.	Podlažnost: podlažnost > 2	0,02 ^{a)}
5.	V.	Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6.	III.	Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	0,00
7.	III.	Základní příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	0,00
8.	I.	Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	0,00
9.	III.	Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	0,00
10.	II.	Vedlejší stavby tvořící přísl. k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11.	III.	Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	0,01
12.	III.	Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	0,00
Celkem			0,11
13.	III.	Stavebně-technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85 x 0,745 ^{*)}

^{a)} $317,70 \text{ m}^2 / 121,00 \text{ m}^2 = 2,626$ (podíl celkové ZP všech podlaží a ZP 1. NP)

^{*)} $1 - 0,005 \times 59 = 0,705$ (koeficient byl dále navýšen o hodnotu 0,04)

$$I_v = (1 + 0,11) \times 0,85 \times 0,745 = \mathbf{0,703}$$

$$ZCU = 1\,919,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,703 = \mathbf{1\,349,057 \text{ Kč/m}^3}$$

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
spodní stavba	202,5	202,50
vrchní stavba + zastřešení	630,3 + 119,0 + 18,4	767,70
Obestavěný prostor celkem		970,20

$$\text{Výchozí cena stavby} \quad 1\,349,057 \text{ Kč/m}^3 \times 970,20 \text{ m}^3 = \mathbf{1\,308\,855,10 \text{ Kč}}$$

Výpočet koeficientů trhu a polohy

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	I.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka nižší než nabídka	-0,02
2.	V.	Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00

3.	II.	Změny v okolí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4.	I.*	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): negativní	-0,04
5.	II.	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů	0,00
6.	IV.	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
I _T = 1,00 x (1 + -0,06)			0,94

*) důvod: exekuce na spoluvlastnický podíl

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásma	P _i	
1.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně	1,01	
2.	I. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba	0,03	
3.	IV. Poloha pozemku v obci: části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02	
4.	I. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	
5.	III. Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05	
6.	VII. Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01	
7.	II. Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000/MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01	
8.	II. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	
9.	II. Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0,00	
10.	II. Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost	0,00	
11.	II. Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00	
I _P = 1,01 x (1 + -0,04)			0,97

Cena stavby 1 308 855,10 Kč x 0,94 x 0,97 = **1 193 414,08 Kč**

Cena zjištěná "1 Rodinný dům - porovnávací způsob" 1 193 414,08 Kč

2 Vedlejší stavba - stodola

Základní cena upravená vedlejší stavby se podle § 16 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K₄ koeficient vybavení stavby,

K₅ koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika vedlejší stavby

CZ-CC **1274**

SKP **46.21.19.9**

Stavba **nepodsklepená**
 Konstrukce **zděná v tloušťce nad 15 cm**
 Střecha **umožňuje zřízení podkrovní**

ZC = **1 250,- Kč/m³**

základní cena podle přílohy č. 14

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Koeficient vybavení stavby K_4 se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

- objemový podíl přebývajících konstrukcí se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,
- je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),
- objemový podíl chybějících konstrukcí se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
1.	Základy	standard	0,062 x 0
2.	Obvodové stěny	standard	0,304 x 0
3.	Stropy	podstandard	-0,193
4.	Krov	standard	0,108 x 0
5.	Krytina	standard	0,069 x 0
6.	Klempířské konstrukce	podstandard	-0,019
7.	Úpravy povrchů	standard	0,049 x 0
8.	Schodiště	chybějící	-0,038 x 1,852
9.	Dveře	nadstandard	+0,031
10.	Okna	chybějící	-0,010 x 1,852
11.	Podlahy	standard	0,068 x 0
12.	Elektroinstalace	standard	0,049 x 0
n =			-0,2699

$$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,2699) = \mathbf{0,85425} \quad \text{koeficient vybavení}$$

$$K_5 = \mathbf{0,90} \quad \text{koeficient polohový}$$

$$K_i = \mathbf{2,067} \quad \text{koeficient změny cen}$$

$$ZCU = 1\,250,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,85425 \times 0,90 \times 2,067 = \mathbf{1\,986,452 \text{ Kč/m}^3}$$

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
celkem	377,6	377,60
Obestavěný prostor celkem		377,60

Výchozí cena stavby

1 986,452 Kč/m³ x 377,60 m³ = **750 084,28 Kč****Výpočet opotřebení**

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

$$B / C \times 100,$$

kde

B skutečné stáří stavby,

C celková předpokládaná životnost stavby.

Stáří stavby **59** let (stavba z roku 1956)Životnost **90** letOpotřebení $59 / 90 \times 100 \% = \mathbf{65,556 \%}$

Cena stavby po odpočtu opotřebení

750 084,28 Kč x (100 % - 65,556 %) = **258 359,03 Kč****Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu** $I_T = \mathbf{0,94}$

index trhu položky "1 Rodinný dům - porovnávací způsob"

 $I_P = \mathbf{0,97}$

index polohy položky "1 Rodinný dům - porovnávací způsob"

 $pp = 0,94 \times 0,97 = \mathbf{0,912}$

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

258 359,03 Kč x 0,912 = **235 623,44 Kč****Cena zjištěná "2 Vedlejší stavba - stodola"****235 623,44 Kč****3 Vedlejší stavba - dřevěná kolna****Charakteristika vedlejší stavby**CZ-CC **1274**SKP **46.21.19.9**Stavba **nepodsklepená**Konstrukce **dřevěná jednostranně obíjená**Střecha **neumožňuje zřízení podkrovní**ZC = **970,- Kč/m³**

základní cena podle přílohy č. 14

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
1.	Základy	standard	0,083 x 0
2.	Obvodové stěny	standard	0,319 x 0
3.	Stropy	chybějící	-0,212 x 1,852
4.	Krov	standard	0,000 x 0
5.	Krytina	standard	0,111 x 0
6.	Klempířské konstrukce	standard	0,016 x 0

7.	Úpravy povrchů	standard	0,060 x 0
8.	Schodiště	chybějící	-0,000 x 1,852
9.	Dveře	standard	0,037 x 0
10.	Okna	chybějící	-0,014 x 1,852
11.	Podlahy	standard	0,108 x 0
12.	Elektroinstalace	chybějící	-0,040 x 1,852
n =			-0,49263

$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,49263) = \mathbf{0,73398}$ koeficient vybavení

$K_5 = \mathbf{0,90}$ koeficient polohový

$K_i = \mathbf{2,067}$ koeficient změny cen

$ZCU = 970,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,73398 \times 0,90 \times 2,067 = \mathbf{1\ 324,46 \text{ Kč/m}^3}$

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
celkem	64	64,00
Obestavěný prostor celkem		64,00

Výchozí cena stavby

$1\ 324,46 \text{ Kč/m}^3 \times 64,00 \text{ m}^3 = \mathbf{84\ 765,44 \text{ Kč}}$

Výpočet opotřebení

Stáří stavby **10** let (stavba z roku 2005)

Životnost **60** let

Opotřebení $10 / 60 \times 100 \% = \mathbf{16,667 \%}$

Cena stavby po odpočtu opotřebení

$84\ 765,44 \text{ Kč} \times (100 \% - 16,667 \%) = \mathbf{70\ 637,58 \text{ Kč}}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = \mathbf{0,94}$

index trhu položky "1 Rodinný dům - porovnávací způsob"

$I_P = \mathbf{0,97}$

index polohy položky "1 Rodinný dům - porovnávací způsob"

$pp = 0,94 \times 0,97 = \mathbf{0,912}$

koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

$70\ 637,58 \text{ Kč} \times 0,912 = \mathbf{64\ 421,47 \text{ Kč}}$

Cena zjištěná "3 Vedlejší stavba - dřevěná kolna"

64 421,47 Kč

4 Stavební pozemek č. 207

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst.

1. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

- kde
 ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,
 ZC základní cena stavebního pozemku,
 I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,
- I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$,
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,
- I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$,
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,
- I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Základní cena stavebního pozemku pro obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 se podle **§ 3 písm. b)** určí podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

- kde
 ZC základní cena stavebního pozemku,
 ZC_v základní cena stavebního pozemku uvedená v příloze č. 2 tabulce č. 1,
 O₁ koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v příloze č. 2 v tabulce č. 2,
 O₂ koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₃ koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₄ koeficient technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₅ koeficient dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₆ koeficient občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.

Vyjmenovaná obec **Náchod**

$$ZC_v = 620,- \text{ Kč/m}^2$$

Znak	kvalitativní pásmo	hodnota koef.
O ₁	III. Velikost obce podle počtu obyvatel: 1001 – 2000 obyvatel	0,75
O ₂	IV. Hospodářsko-správní význam obce: ostatní obce	0,60
O ₃	IV. Poloha obce: obec vzdálená od hranice vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
O ₄	I. Technická infrastruktura v obci: elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
O ₅	II. Dopravní obslužnost obce: železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
O ₆	IV. Občanská vybavenost obce: omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

$$ZC = 620,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,75 \times 0,60 \times 1,01 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = 240,93 \text{ Kč/m}^2 \quad \text{podle } \mathbf{\S 3 \text{ písm. b)}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

$$I_T = 0,94 \quad \text{index trhu položky "1 Rodinný dům - porovnávací způsob"}$$

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_0 příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	II.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	0,00
2.	IV.	Svažítost pozemku a expozice: svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
3.	III.	Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0,00
4.	I.	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5.	I.	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0,00
6.	II.	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
$I_0 = 1 + 0,00$			1,00

$I_P = 0,97$ index polohy položky "1 Rodinný dům - porovnávací způsob"

$I = 0,94 \times 1,00 \times 0,97 = 0,912$ index cenového porovnání

$ZCU = 240,93 \text{ Kč/m}^2 \times 0,912 = 219,728 \text{ Kč/m}^2$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1	pozemek č. 207	619	136 011,63
Celkem		619	136 011,63

Cena zjištěná "4 Stavební pozemek č. 207"

136 011,63 Kč

5 Zemědělský pozemek č. 208/3

Výpočet ceny zemědělského pozemku podle § 6. Základní cena ZC pozemku se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5.

Pol. číslo	popis	BPEJ	ZC [Kč/m ²]	úprava [%]	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1	pozemek č. 208/3 - trvalý travní porost	72054	1,84	0	55	101,20
2	dtto	75004	2,52	0	1 031	2 598,12
Celkem					1 086	2 699,32

Cena zjištěná "5 Zemědělský pozemek č. 208/3"

2 699,32 Kč

6 Stavební pozemek - zahrada č. 209/2 funkční celek

$ZC = 620,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,75 \times 0,60 \times 1,01 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = 240,93 \text{ Kč/m}^2$ podle § 3 písm. b)

Výpočet indexu cenového porovnání

$I_T = 0,94$ index trhu položky "1 Rodinný dům - porovnávací způsob"

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_o příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	II.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	0,00
2.	IV.	Svažítost pozemku a expozice: svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
3.	III.	Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0,00
4.	I.	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5.	I.	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0,00
6.	II.	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
$I_o = 1 + 0,00$			1,00

$I_p = 0,97$ index polohy položky "1 Rodinný dům - porovnávací způsob"

$I = 0,94 \times 1,00 \times 0,97 = 0,912$ index cenového porovnání

$ZCU = 240,93 \text{ Kč/m}^2 \times 0,912 = 219,728 \text{ Kč/m}^2$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1	pozemek zahrady č. 209/2	804	176 661,31
Celkem		804	176 661,31

Cena zjištěná "6 Stavební pozemek - zahrada č. 209/2 funkční celek" 176 661,31 Kč

D.2. Ocenění cenou obvyklou – tržní ocenění

Seznam oceněných položek

- 1 Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda (cena zahrnuje i další oceněné pozemky)

1 Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = (C_{vz} \times K_u - H_{poz}) / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

- H_v hodnota dle vzorku,
- C_{vz} cena vzorku,
- K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
- H_{poz} tržní hodnota pozemku,
- V_{vz} výměra vzorku,
- V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
- K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba	rodinný dům samostatný
Konstrukce	cihlová
Stav	dobře udržovaný
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Užitná plocha **250,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m ²]	výměra pozemku [m ²]	hodnota pozemku [Kč]
1	stavební pozemek č. 207	220,-	619	136 180,-
2	zahrada č. 209/2	220,-	804	176 880,-
3	trvalý travní porost č. 208/3	100,-	1 086	108 600,-
Celkem			2 509	421 660,-

Tržní hodnota pozemků **421 660,- Kč**

Vzorek 1

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 60959
Datum zpracování 20.05.2015

Nabídková cena **1 499 000,- Kč**
K_u = **0,95** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	rodinný dům samostatný
Konstrukce	cihlová
Stav	dobrý
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Užitná plocha **400,00 m²**
Zastavěná plocha **484,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m ²]	výměra pozemku [m ²]	hodnota pozemku [Kč]
1	Plocha pozemku	200,-	673	134 600,-
Celkem			673	134 600,-

Tržní hodnota pozemku **134 600,- Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+2		
1	Ostatní vlivy prodeje	-15	-13	
2	Umístění v rámci mikroregionu	+7		
2	Ostatní místní vlivy	+2	+9	
3	Konstrukční provedení	-10		
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	-10		
3	Stavebně technický stav	-10		
3	Vliv příslušenství	-10	-40	
K _f = 0,87 x 1,09 x 0,60 =				0,56898

⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = (1\,499\,000,- \text{ Kč} \times 0,95 - 134\,600,- \text{ Kč}) / 400,00 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2 / 0,56898 = \mathbf{1\,416\,405,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **5**

Vzorek 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 918-180589

Datum zpracování 20.05.2015

Nabídková cena **1 350 000,- Kč**

K_u = **0,90** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinný dům samostatný**

Konstrukce **smíšená**

Stav **dobrý**

Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **130,00 m²**

Zastavěná plocha **120,00 m²**

Podlahová plocha **130,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m ²]	výměra pozemku [m ²]	hodnota pozemku [Kč]
1	Plocha pozemku	500,-	601	300 500,-
Celkem			601	300 500,-

Tržní hodnota pozemku **300 500,- Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+7		
1	Ostatní vlivy prodeje	-15	-8	
2	Umístění v rámci mikroregionu	+10		
2	Ostatní místní vlivy	+10	+20	
3	Konstrukční provedení	-10		
3	Dispoziční řešení	+5		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	+5	0	
K _f = 0,92 x 1,20 x 1,00 =				1,104

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = (1\,350\,000,- \text{ Kč} \times 0,90 - 300\,500,- \text{ Kč}) / 130,00 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2 / 1,104 = \mathbf{1\,592\,984,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **2**

Vzorek 3

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 15013

Datum zpracování 20.05.2015

Nabídková cena **1 190 000,- Kč**

K_i = **0,95** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinný dům samostatný**

Konstrukce **cihlová**

Stav **dobrý**

Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **400,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m ²]	výměra pozemku [m ²]	hodnota pozemku [Kč]
1	Plocha pozemku	200,-	2 400	480 000,-
Celkem			2 400	480 000,-

Tržní hodnota pozemku **480 000,- Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	-15	-15	
2	Umístění v rámci mikroregionu	+1		
2	Ostatní místní vlivy	+1	+2	
3	Konstrukční provedení	-15		
3	Dispoziční řešení	-5		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	-15		
3	Stavebně technický stav	-15		
3	Vliv příslušenství	-15	-65	
K _f = 0,85 x 1,02 x 0,35 =				0,30345

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = (1\,190\,000,- \text{ Kč} \times 0,95 - 480\,000,- \text{ Kč}) / 400,00 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2 / 0,30345 = \mathbf{1\,339\,801,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **4**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 1	1 416 405,- Kč
Vzorek 2	1 592 984,- Kč
Vzorek 3	1 339 801,- Kč
Vážený průměr hodnot	1 420 654,- Kč
Tržní hodnota pozemků	421 660,- Kč

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti **1 840 000,- Kč**

Odhad tržní hodnoty "1 Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda" 1 840 000,- Kč

Cena zahrnuje i další oceněné pozemky – viz výše.

E. CELKOVÁ CENA OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ – ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE**E.1. CELEK**

Sečtením dílčích položek ocenění z části **D.1.** tohoto posudku, je vyčíslena celková zjištěná cena nemovitostí (v Kč) **podle cenového předpisu** takto:

1 Rodinný dům - porovnávací způsob	1 193 414,08 Kč
2 Vedlejší stavba - stodola	235 623,44 Kč
3 Vedlejší stavba - dřevěná kolna	64 421,47 Kč
4 Stavební pozemek č. 207	136 011,63 Kč
5 Zemědělský pozemek č. 208/3	2 699,32 Kč
6 Stavební pozemek - zahrada č. 209/2 funkční celek	176 661,31 Kč

Celkem **1 808 831,25 Kč**

Celková (zjištěná) cena nemovitostí se dle § 50 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, zaokrouhlí na desetikoruny, tedy na částku **1 808 830,- Kč**.

Tj. slovy **jedemiliónosmsetosmtisícsmsetřicet** Kč

Sečtením dílčích položek ocenění z části **D.2.** tohoto posudku, je vyčíslena celková odhadovaná tržní hodnota oceňovaných nemovitostí v souhrnu takto:

Rodinný dům	1 420 654,- Kč
Tržní hodnota pozemků	421 660,- Kč

Celkem	1 842 314,- Kč

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti (celkem po zaokrouhlení) **1 840 000,- Kč** zahrnuje stavební pozemek s rodinným domem, vedlejší stavby, nemovité příslušenství a další oceněné pozemky.

Odhad tržní hodnoty je zpracován za použití Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty) a činí celkem **1 840 000,- Kč**.

Tj. slovy **jedemiliónosmsetčtyřicettisíc** Kč

E.2. URČENÝ MAJETKOVÝ (SPOLUVLASTNICKÝ) PODÍL

V části E.1. je uvedený výsledek ocenění nemovitostí jako celku. Vyčíslení určených spoluvlastnických podílů, dle zadání posudku z části **A** následuje:

Zjištěná cena spoluvlastnického podílu dle **cenového předpisu:**

1 Rodinný dům - porovnávací způsob	podíl 1/6	198 902,35 Kč
2 Vedlejší stavba – stodola	podíl 1/6	39 270,57 Kč
3 Vedlejší stavba - dřevěná kolna	podíl 1/6	10 736,91 Kč
4 Stavební pozemek č. 207	podíl 1/6	22 668,61 Kč
5 Zemědělský pozemek č. 208/3	podíl 1/3	899,77 Kč
6 Stavební pozemek - zahrada č. 209/2 funkční celek	podíl 1/3	58 887,10 Kč

Celkem		331 365,31 Kč

Celková (zjištěná) cena nemovitostí (podílu) se dle § 50 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, zaokrouhlí na desetikoruny, tedy na částku **331 370,- Kč**.

Tj. slovy **třístatřicetjedentisíctřístasedmdesát** Kč

Odhad **tržní hodnoty** spoluvlastnického podílu:

Rodinný dům	podíl 1/6	236 776,- Kč
Tržní hodnota pozemků	podíl 1/6 č. 207; podíl 1/3 č. 208/3 a č. 209/2	117 857,- Kč

Celkem		354 633,- Kč

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti (podílu po zaokrouhlení)

350 000,- Kč

Tj. slovy **třístapadesáttisíc** Kč

F. ODPOVĚĎ NA ZADANÝ ÚKOL ZNALCE – VÝSLEDEK

Cena nemovitostí, oceněných ze zadání úkolu znalce v části **A** tohoto posudku (určeného majetkového podílu), dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, ke dni 25.5.2015, činí celkem **331 370,- Kč**.

Zjištěná cena slovy: **třistatřicetjedentisíctřistasedmdesát** korun českých.

Cena nemovitostí, oceněných ze zadání úkolu znalce v části **A** tohoto posudku (určeného majetkového podílu), použitím metodiky tržního ocenění, ke dni 25.5.2015, činí celkem **350 000,- Kč**.

Zjištěná cena slovy: **třistapadesáttisíc** korun českých.

Vyjádření znalce ke zjištěné ceně podle cenového předpisu a k ceně obvyklé (tržní)

Výsledky ocenění dle části D.1. a dle D.2. se samozřejmě liší; v rekapitulaci jsou uvedeny výsledky podle obou metod ocenění. Odlišnost výsledků je nicméně relativně malá.

Cena administrativní (zjištěná podle cenových předpisů), vzhledem k metodice jejího stanovení, nemůže vystihnout zcela všechny okolnosti, které na cenu obvyklou, respektive realizovatelnou na trhu v daném místě a čase, mají vliv.

Proto dává znalec větší váhu ceně odhadované na základě tržní hodnoty. Takto zjištěnou cenu je možno pokládat za cenu obvyklou v daném místě a čase.

Upozornění: V ocenění NEJSOU ZAHRNUTA omezení vlastnického práva!**G. ZÁVĚR**

Znalecký posudek z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, odpovídá na úkol ze zadání posudku. Posudek obsahuje dvacet sedm číslovaných listů, je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři obdrží objednatel a jeden je uložen v archivu znalce.

Znalecká doložka:

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný Krajským soudem v Hradci Králové dne 3.4.1998 č.j. Spr. 3703/97 pro obory stavebnictví a vodní hospodářství, a dne 15.5.2002 č.j. Spr. 2482/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **123** ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace

V České Skalici dne 25.5.2015



Ing. Pavel Bečička
autorizovaný inženýr a soudní znalec