



statikum

STATIKUM s.r.o.

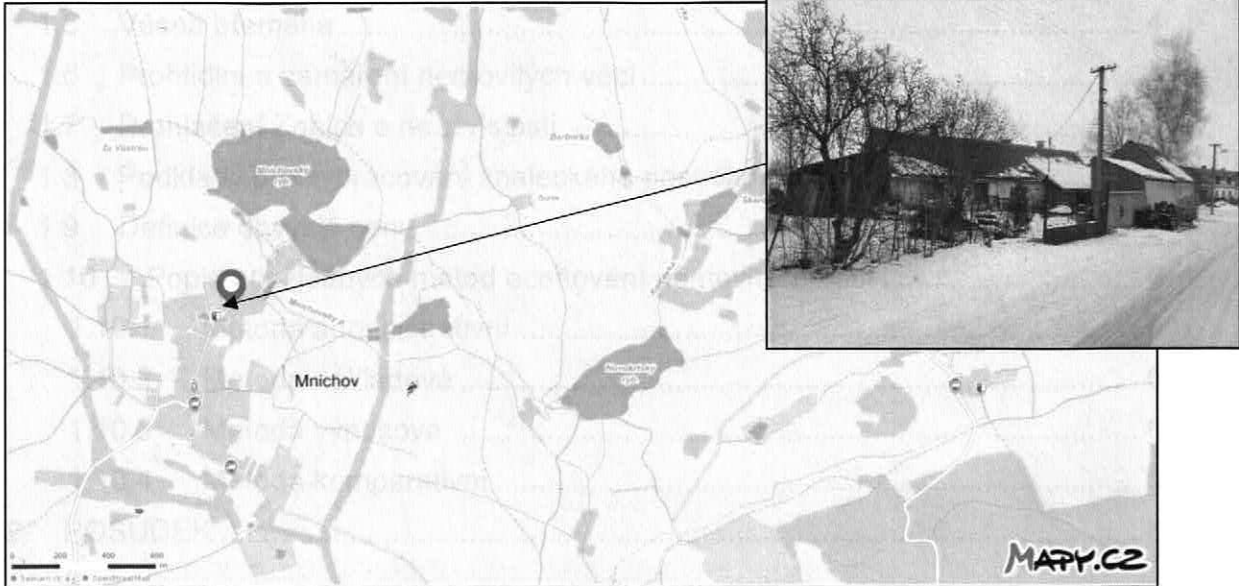
znalecký ústav jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

se sídlem Purkyňova 125, Brno 612 00,

IČ: 15545881, DIČ: CZ15545881, tel.: 776824201, e-mail: objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek

č. 2535-059-2017



Objednatel: IT credit, s.r.o.
 Pernerova 502/50
 186 00 Praha
 IČO: 264 44 437

Účel posudku : Stanovení *ceny obvyklé (tržní hodnoty)* nemovitých věcí zapsaných na LV č. 443 v k.ú. Mnichov, obec Mnichov, okres Strakonice, Jihočeský kraj

Oceněno k datu: 1. 2. 2017

Zhotovitel posudku: STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal

Počet stran posudku: 15+ 5 stran příloh

Počet vyhotovení : 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 3. 2. 2017

Obsah

1	NÁLEZ	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Celkový popis nemovitých věcí	3
1.4	Vlastnické a evidenční údaje	4
1.5	Věcná břemena	4
1.6	Prohlídka a zaměření nemovitých věcí.....	4
1.7	Prohlášení Znalce o nezávislosti	4
1.8	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	5
1.9	Definice obvyklé ceny.....	5
1.10	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí	6
1.10.1	Metoda administrativní.....	6
1.10.2	Metoda nákladová	6
1.10.3	Metoda výnosová	6
1.10.4	Metoda komparativní	6
2	PŮSUDEK	8
2.1	Volba metody ocenění.....	8
2.2	Komparativní metoda	8
2.2.1	Výměry oceňovaného objektu RD.....	8
2.2.2	Komparace stavebních pozemků.....	11
2.2.3	Rekapitulace ocenění	13
3	REKAPITULACE.....	14
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	15

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	2 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	1 list

1 NÁLEZ

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 443 v k.ú. Mnichov, obec Mnichov, okres Strakonice, Jihočeský kraj, a to:

B Nemovitosti					
Pozemky					
St.	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
89		357	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mnichov, č.p. 30, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 89					
	498/2	2514	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	2410	2934	ostatní plocha	neplodná půda	chráněná značka geodetického bodu
	2510/4	275	zahrada		zemědělský půdní fond

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby dražby.

1.3 Celkový popis nemovitých věcí

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňované nemovité věci. Při ocenění je proto vycházeno pouze ze skutečností zjištěných venkovní prohlídkou rodinného domu a z informací a podkladů poskytnutých objednatelem znaleckého posudku.

Při ocenění je uvažováno, že rodinný dům je ve standardním vybavení, se standardním příslušenstvím a jeho stavebně-technický stav odpovídá stáří a řádně prováděné údržbě.

Mnichov je obec v okrese Strakonice v Jihočeském kraji. Rozkládá se v Blatenské pahorkatině, asi sedm kilometrů severozápadně od Strakonice. Žije zde přes 200 obyvatel. Veškerá občanská vybavenost se nachází ve Strakonici, se kterými je Mnichov spojen autobusovou dopravou.

Oceňovaný rodinný dům se nachází v severní části obce. Okolní zástavba se skládá z rodinných domů, severně se pak nachází sportovní hřiště. Oceňovaný dům je samostatně stojící, přístupný z veřejné komunikace. Svislé konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva, střecha je sedlová s krytinou z pálené tašky. Dům je přízemní s nevyužitým podkrovím. Nemovitost odpovídá stáří 100 let a většina konstrukcí je v původním stavu. K nemovitosti náleží několik hospodářských stavení, které vytváří s rodinným domem tvar písmene „U“. Hospodářské stavení jsou ve zhoršeném stavu, na konci své životnosti jsou venkovní omítky, svislé konstrukce jsou vlhké a částečně chybí.

K nemovitosti náleží mimo pozemky ve funkčním celku také p.č.498/2, která je v územním plánu vedena pro potřeby bydlení (plochy změn) a p.č. 2410, která je v KN vedena jako neplodná půda.



1.4 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník nemovitých věcí na LV č. 443 v k.ú. Mnichov zapsán tento subjekt:

A. Vlastník, jiný oprávněný *	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vachuda František, Dražejov 158, 38601 Strakonice	580321/0666	

1.5 Věcná břemena

Na oceňovaných nemovitých věcech nebyla zjištěna žádná věcná břemena ani nájemní práva.

1.6 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo provedeno dne 1. 2. 2017 za přítomnosti zástupců Znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. Ing. Lukáše Pejchala.

Znalci nebyl umožněn přístup do domu ani na pozemky v jednotném funkčním celku. Z toho důvodu bylo možné provést pouze vizuální prohlídku z veřejné komunikace.

1.7 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.8 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znaleství, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

1.9 Definice obvyklé ceny

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumějí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

1.10 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí

1.10.1 Metoda administrativní

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

1.10.2 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonu, v aktuálním znění.

1.10.3 Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

1.10.4 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako

základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2 POSUDEK

2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

2.2 Komparativní metoda

V konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

2.2.1 Výměry oceňovaného objektu RD

Vzhledem k tomu, že při místním šetření nebyl Znalci umožněn vstup do objektu, byla užitná plocha odhadnuta ze zastavěné plochy. Celková výměra pozemků v JFC je 632 m², uvažovaná užitná plocha je 75 m². Pozemek p.č. 2410 je oceněn společně s hospodářskými stavbami jako příslušenství.

Srovnávací nabídka

1) **Mnichov, okres Strakonice, užitná plocha 70 m², celková výměra pozemku 446 m²**

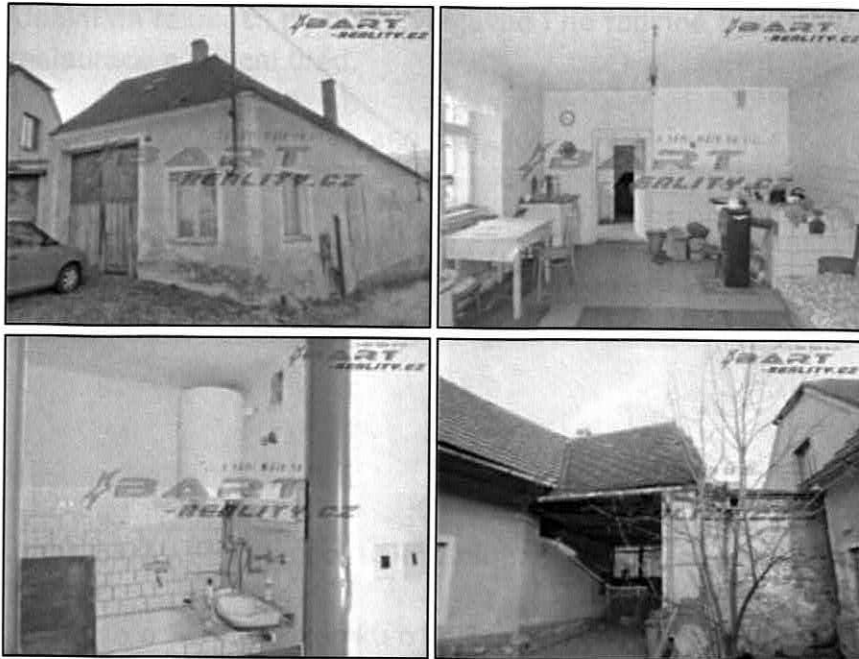
Jedná se o samostatně stojící rodinný dům 2+1 v obci Mnichov (okres Strakonice). Nemovitost je situovaná na okraji obce, v klidné části. Ve městě Katovice, které je vzdálené cca 3 km, se nachází veškerá občanská vybavenost.

Jedná se o částečně podsklepenou stavbu ze smíšeného zdiva, se sedlovou střechou krytou taškami a eternitem. Zastavěná plocha domu činí 407 m², obytná plocha je cca 70 m².

Po vstupu do domu se nacházíme v chodbě, z této vedou vstupy do jednotlivých místností přízemní obyvatelné části domu o velikosti 2+1. Dispoziční řešení: kuchyně, dvě obytné místnosti, koupelna, toaleta. K domu náleží velká samostatně stojící stodola, kde se nachází další dvě užitkové místnosti.

O vytápění domu se starají kamna na tuhá paliva. Dům je napojen na vlastní studnu. Ve sklepním prostoru domu je možnost napojení na obecní vodovod. Odpady jsou svedeny do kanalizace.

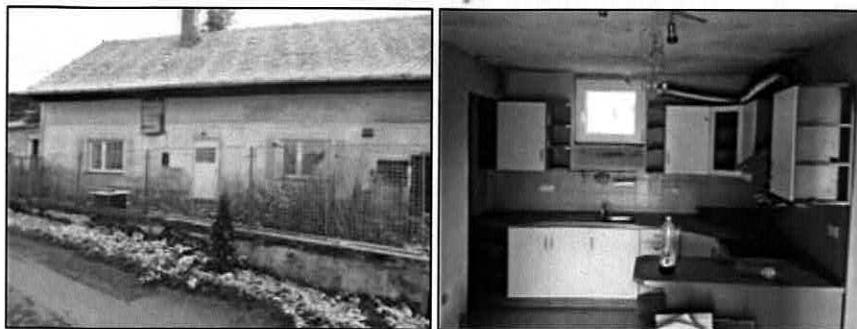
NABÍDKOVÁ CENA: 419 000,- Kč



2) Střelské Hoštice - Kozlov, užitná plocha (obytné části) 80 m², celková výměra pozemků 378 m²

Jedná se o dům v obci Střelské Hoštice, část obce Kozlov, nedaleko Horažďovic a Strakonice. Jedná se o starý dům, který prošel částečnou rekonstrukcí (nové vchodové dveře a ústřední topení na tuhá paliva a nová okna), další rekonstrukce bude určitě nutná. Dům má vnitřní dispozici 3+1, v přístavku na vedlejší parcele je navíc zděná garáž a dílna. Klidné prostředí blízko řeky Otavy, avšak mimo zátopovou oblast.

NABÍDKOVÁ CENA: 313 000,- Kč

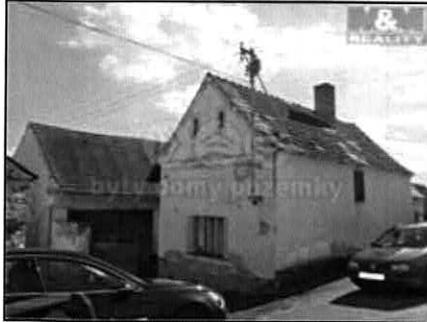


3) Čečelovice, okres Strakonice, užitná plocha 55 m², celková výměra pozemku 204 m²

Jedná se o dům s uzavřeným dvorem o celkové výměře pozemku 204 m², částečně podsklepeno. Obytnou část tvoří kuchyně s funkční pecí, menší pokoj a spíž, dále navazují chlévy, stodola, sklep, sýpka, suché WC a prostorná půda s možností vestavby. Přípojka obecního vodovodu, kanalizace a plynu na hranici pozemku. Objekt před celkovou rekonstrukcí, působí velmi útulně,

ideální na rekreaci, po půdní vestavbě i na rodinné bydlení. V obci je obchod, restaurace a obecní úřad.

NABÍDKOVÁ CENA: 450 000,- Kč



4) Jinín, okres Strakonice, užitná plocha 100 m², celková výměra pozemku 1 785 m²

Jedná se o RD na pozemku o velikosti 1785 m², která se nachází v atraktivní lokalitě v obci Jinín u Strakonice. Obytná plocha domu je cca 80 m², zastavěná je 180 m². V domě se nachází obývací pokoj spojený s kuchyní, tři pokoje, koupelna s WC. *

NABÍDKOVÁ CENA: 450 000,- Kč



Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{prc})	Cena po redukcii (K _{prc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Mnichov, okres Strakonice	5 986	0,85	5 088	1,00	1,02	0,95	1,00	0,98	1,00	0,95	5 356
2	Střelské Hoštice - Kozlov	3 913	0,85	3 326	1,02	0,98	0,98	0,97	0,97	1,00	0,93	3 576
3	Čečelovice, okres Strakonice	8 182	0,85	6 955	1,00	1,08	1,10	1,00	0,95	1,00	1,12	6 209
4	Jinín, okres Strakonice	4 500	0,85	3 825	1,01	0,98	1,00	1,00	1,05	1,00	1,04	3 678
Střední hodnota												4 700
Minimum												3 576
Maximum												6 209
Směrodatná odchylka												1 120
Průměr - směrodatná odchylka												3 580
Průměr + směrodatná odchylka												5 820
Variační koeficient												23,82%
Výměra oceňovaného objektu											m ²	75
Cena objektu											Kč	352 500
Celková cena po zaokrouhlení											Kč	350 000
<p>K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>												

Porovnávací hodnota činí dle odborného odhadu 350 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.

2.2.2 Komparace stavebních pozemků

Jelikož p.č.498/2 je vedena v návrhové ploše bydlení, tak tento pozemek byl v rámci posudku oceněn zvlášť.

Srovnávací nabídka**1) Osek - Malá Turná, okres Strakonice, plocha 988 m²**

Prodej pozemku určeného pro výstavbu rodinného domu v obci Osek - Malá Turná (veškerá občanská vybavenost ve Strakonících vzdálených 11 km).
Vlaková stanice Velká Turná vzdálena 800 m od pozemku, spojení do Strakonice i autobusem. Na hranici pozemku je elektropilíř.

NABÍDKOVÁ CENA: 326 119 Kč

2) Horažďovice, okres Klatovy, plocha 3 348 m²

Prodej stavební parcely o celkové ploše 3348 m². Pozemek se nachází v okrajové části města Horažďovice - Předměstí. Veškeré inženýrské sítě v obecní komunikaci, která vede po hranici pozemku. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

NABÍDKOVÁ CENA: 1 004 400 Kč

3) Horažďovice - Babín, okres Klatovy, plocha 741 m²

Prodej oploceného pozemku určeného územním plánem jako plocha pro bydlení (bytové a rodinné domy). V současné době je pozemek využíván jako zahrada v zahrádkářské kolonii v podhůří Šumavy. Klidné místo na okraji obce. Horažďovice (veškerá občanská vybavenost) vzdálené 3 km. Parcelní číslo 130/48 v KÚ Babín u Horažďovic. Vlastní studna, podzemní sklípek a bouda na nářadí.

NABÍDKOVÁ CENA: 290 000 Kč

4) Hejná, okres Klatovy, plocha 2 150 m²

Prodej velký, slunný, mírně svažité pozemek o výměře 2.150 m², podle platného územního plánu obce Hejná, určený k výstavbě rodinného domu. Oplocený pozemek s ovocnými stromy bez přímých sousedů, ležící na okraji obce Hejná směrem na Horažďovice 5 km. Popis: jedná se o oplocený velký, svažité, obdélníkový pozemek s ovocnými stromy, bez připojených inženýrských sítí. Pozemek určený k výstavbě rodinného bydlení, dle platného územního plánu obce.

Výměra pozemků: 2.150 m²;

Voda: neřešeno; nutno vybudovat studnu.

Odpad: neřešeno; nutnost vybudovat vlastní ČOV nebo septik na vyvážení;

Elektřina: u pozemku (kladné vyjádření ČEZu k připojení);

Plyn: cca 100 m od pozemku (kladné vyjádření RWE k přípojce, ale nákladná realizace);

NABÍDKOVÁ CENA: 200 000 Kč

Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{rpc})	Cena po redukcí (K _{rpc}) [Kč/m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
					(poloha)	(velikost)	(tvar a terén)	(vybavení)	(jiné)	(úvaha znalce)		
1	Osek - Malá Turná	330	0,80	264	1,05	1,15	1,30	1,00	1,20	1,00	1,88	140
2	Horažďovice, okres Klatovy	300	0,80	240	1,20	1,00	1,10	1,00	1,20	1,00	1,58	152
3	Horažďovice - Babin, okres Klatovy	391	0,80	313	1,00	1,30	1,20	0,85	1,20	1,00	1,59	197
4	Hejtná, okres Klatovy	93	0,85	79	1,00	1,00	1,00	0,60	1,00	1,00	0,60	132
Celkem jednotková cena - průměr										Kč/m ²	155	
Minimum											132	
Maximum											197	
Směrodatná odchylka											25	
Průměr - směrodatná odchylka										Kč/m ²	130	
Průměr + směrodatná odchylka										Kč/m ²	180	
Variační koeficient											16,22%	
Výměra oceňovaného objektu										m ²	2 514	
Celková cena objektu										Kč	389 670	
Celková cena objektu po zaokrouhlení na desítky										Kč	390 000	
<p>K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy pozemku (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K3 koeficient terénu a tvaru pozemku</p> <p>K4 koeficient vybavení pozemku (sítě, stavby na pozemku)</p> <p>K5 koeficient jiných vlastností (např. stupeň územního řízení, účel užití dle územního plánu)</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p>												

2.2.3 Rekapitulace ocenění

Cena rodinného domu, pozemků v JFC a pozemku p.č. 2410	350 000 Kč
Cena pozemku p.č. 498/2	390 000 Kč
Cena nemovitostí zapsaných n LV 443, k.ú. Mnichov	740 000 Kč

3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

**Cena obvyklá (tržní hodnota) nemovitých věcí specifikovaných
v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:**

740 000 Kč

Cena slovy: sedmsetčtyřicettisíc Kč

Při stanovení návrhu tržní hodnoty se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez zástavních práv a jakéhokoliv omezení a jsou prázdné.

Stanovená výše tržní hodnoty platí pro standardní prodej nemovitostí v daném místě a čase.

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 2535-059-2017.

V Brně dne 3. 2. 2017

Podpis jednatele znaleckého ústavu



Ing. Lukáš Pejchal