

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4822/2014

**NEMOVITÁ VĚC:** Rekreční dům č.p. 119 s pozemky p.č. St. 159, 2006/1, 2006/2, 2008/2, 2009, 2010/6, 2010/9, 2010/10, 2010/11 a 2010/14

Katastrální údaje : Kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Hynčina, k.ú. Hynčina

Adresa nemovité věci: Hynčina, 789 01

Vlastník stavby: Josef Sedlačík, Zábřežská 276, 78833 Hanušovice, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Josef Sedlačík, Zábřežská 276, 78833 Hanušovice, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad v Litoměřicích, JUDr. Ondřej Mareš

Adresa objednatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

**ZHOTOVITEL :** MONTEKALA, spol. s r.o.

Adresa zhotovitele: Hálova 34, 190 00 Praha 9

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č.j. 124 EX 12753/13 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**1 066 000 Kč**

Datum místního šetření: 15.10.2014

Stav ke dni :

15.10.2014

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 1.12.2014

MONTEKALA, spol. s r.o.

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) rekreačního domu č.p. 119 s pozemky p.č. St. 159, 2006/1, 2006/2, 2008/2, 2009, 2010/6, 2010/9, 2010/10, 2010/11 a 2010/14 v kat. úz. Hynčina, obec Hynčina, okres Šumperk, vše zapsáno na LV č. 90.

Účelem tohoto ocenění je vypracování posudku, jako podkladu pro stanovení reálné prodejní ceny souboru ocenění pro potřeby objednatele.

Stanovená tržní hodnota dle tohoto posudku respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování. Tržní hodnota je určena pro potřeby objednatele a je odrazem situace na trhu nemovitostí v době zpracování.

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 15.10.2014 LV č. 90 pro kat. úz. Hynčina
- snímek z katastrální mapy ze dne 10.6.2014 pro kat. úz. Hynčina
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti č. 124 Ex-12753/13-28 ze dne 16.10.2013
- usnesení o ustanovení znalce č. 124 Ex-12753/13-137 ze dne 7.6.2014
- fotodokumentace nemovitosti
- informace z realitního trhu
- skutečnosti zjištěné na místě samém

### Místopis

Vesnice Hynčina patří administrativně pod okres Šumperk a náleží pod Olomoucký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Zábřeh. Obec Hynčina se rozkládá asi 21 km kilometrů jihozápadně od Šumperku a 8 km jihozápadně od města Zábřeh. Z turistického hlediska patří rovněž do horské oblasti Jeseníků. Území této menší vesnice trvale obývá asi 190 obyvatel. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli kostel a hřbitov.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):       MHD       železnice       autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):       dálnice/silnice I. tř       silnice II.,III.tř  
Poloha v obci:      okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku       zpevněná komunikace    nezpevněná komunikace

### Celkový popis

Oceňovaný rekreační domek č.p. 119 je situován cca 2 km západně od obce Hynčina, v lokalitě Zejfy. Dům je samostatně stojící, jednopodlažní s podkrovím. K domu náleží pozemky. Přístup k domu je po zpevněné komunikaci nezapsané na LV.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |                                                                                          |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní                            | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní                 |

<input type="checkbox"/> smlouvy (vznikla věc) <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> smlouvy <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
<b>Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
<b>Ostatní rizika: nejsou</b>	

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. Ocenění staveb

1.1 Rekreační dům č.p. 119

#### 2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací ocenění

1.1 Rekreační dům č.p. 119

## OCENĚNÍ

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu - Pozemky s rekreačním domem na samotě.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Bez zástavby	IV	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,884}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,884}$$

#### **Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Hynčina:**

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 450,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{146,42 \text{ Kč/m}^2}$$

#### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

# 1. Ocenění staveb

## 1.1 Rekreační dům č.p. 119

Samostatně stojící rekreační domek č.p. 119 na pozemku p.č. St. 159 je nepodsklepený, jednopodlažní s podkrovím. Dispozice, stav a vybavení nebylo zjištěno. Domek má kamenné základy, svislé konstrukce jsou z cihelného zdiva. Stropy jsou dřevěné. Krov je dřevěný. Střeška sedlová s vikýřem krytá vlnitým eternitem. Klemp. konstrukce jsou z pozink. plechu. Venkovní omítky jsou štukové. Okna a dveře dřevěné. Napojeno na elektro rozvod. Voda pravděpodobně ze studny.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 516,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	6*22	=	132,00 m <sup>2</sup>
:	6*22	=	132,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	132,00 m <sup>2</sup>	2,70 m
:	132,00 m <sup>2</sup>	3,00 m

### Obestavěný prostor

1.NP:	(6*22)*(3,20)	=	422,40 m <sup>3</sup>
podkroví:	171,6+198+7,6	=	377,20 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>799,60 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	132,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	264,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00		

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00

9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,492}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,884$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,516,- \text{ Kč/m}^3 * 0,492 = 745,87 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 799,60 \text{ m}^3 * 745,87 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,884 = 527\,215,52 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 527 215,52 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 Pozemky

Oceňovaný pozemek tvořený parcelami č. St. 159, 2006/1, 2006/2, 2008/2, 2009, 2010/6, 2010/9, 2010/10, 2010/11 a 2010/14 má nepravidelný tvar. Pozemky jsou svažité západním směrem.

### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,884$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,884 = 0,884$**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	146,42	0,884		129,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 159	218,00	129,44	28 217,92
§ 4 odst. 1	zahrada	2010/9	182,00	129,44	23 558,08
<b>Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem</b>					<b>51 776,-</b>

**Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace**

**Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

<b>Znak</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV Ostatní (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Vlivy snižující cenu	-0,15
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací  $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,090$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b>			
§ 4 odst. 3	146,42	0,090 1,000	13,18
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m <sup>2</sup> .			30,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha -	2010/10	211,00	30,00	6 330,-

§ 4 odst. 3	ostatní komunikace ostatní plocha -	2010/11	79,00	30,00	2 370,-
§ 4 odst. 3	ostatní komunikace ostatní plocha - ostatní komunikace	2010/14	85,00	30,00	2 550,-
<b>Ostatní stavební pozemky - celkem</b>					<b>11 250,-</b>

### **Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyvatel - území sousedních obcí:	60 %
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3 %
<b>Celková úprava ceny:</b>	<b>57,00 %</b>

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zahrada	2010/6	76901	1 181,00	1,34	57,00	2,10	2 480,10
ostatní plocha	2006/1		823,00	2,11	57,00	3,31	2 724,13
ostatní plocha	2006/2		184,00	2,11	57,00	3,31	609,04
ostatní plocha	2008/2		318,00	2,11	57,00	3,31	1 052,58
ostatní plocha	2009		210,00	2,11	57,00	3,31	695,10

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

**Celkem: 2 716,00 m<sup>2</sup> 7 560,95**

**Pozemky - zjištěná cena = 70 586,95 Kč**



# Ocenění majetku obecnou metodikou

## 1. Porovnávací ocenění

### 1.1 Rekreační dům č.p. 119

#### Oceňovaná nemovitá věc

---

Užitná plocha:	200,00 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	799,60 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	132,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	3 491,00 m <sup>2</sup>

#### Popisy porovnatelných nemovitých věcí

##### Rekreační chalupa

---

Stylová chalupa 4+1 na polosamotě a výhledovém místě v obci Křižanov. Centrální vytápění, krb, kamna. Udržovaný stav. Chalupa se nabízí včetně vybavení. Prostorná zahrada, okrasná. Vlastní studna.

##### Rekreační chalupa

---

Nabízíme k prodeji rodinný dům po totální rekonstrukci, kdy z předchozího stavení zůstalo jen obvodové zdivo, jinak je vše nové. Jsou zde nové zdi, střecha, plastová okna, dveře, podlahy. Dům je na pozemku o rozloze 1800 m<sup>2</sup>. Dům se nachází v krásné lokalitě obce Hoštejn nedaleko obchodu, vlakového nádraží, aut. zastávky, ale naprosto v klidné části. K domu náleží stodola a kůlna, obě stavby jsou vhodné buď k přestavbě na garáž nebo jiným účelům. V přízemí domu je prostorná hala, ze které se vchází do předsíně. Zde je vchod do budoucí koupelny, WC s možností vybudovat sprchový kout, šatny a samostatného WC a vstup do dalších pokojů. Z předsíně pak vedou další schody do podkroví cca 100 m<sup>2</sup>, které se dá upravit buď na další bytovou jednotku nebo upravit na pokoj/e dle vlastních představ. Stavbu je pro lepší představu nutno vidět. Kolem dokola je krásný výhled na hory. V domě jsou již zabudovány odpady, přivedena obecní voda, elektřina. Vodu je možno používat i z vlastní studny, která je na pozemku.

##### Rodinný dům

---

Rodinný dům o velikosti 2+1 v obci Krchleby nacházející se ve vzdálenosti 10 km od Mohelnice. V přízemí domu se nachází kuchyně, 2 pokoje, koupelna a komora. Na obytnou část navazuje dílna a stodola. Nutná rekonstrukce. Dům je vhodný k trvalému bydlení nebo rekreaci jako chalupa.

##### Rodinný dům

---

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Hoštejn. Dům je v započaté kompletní rekonstrukci. Nová střecha, krovy, plastová okna a dveře. Chybí některé vnitřní příčky, omítky, podlahy, rozvody elektro, vody a topení. Elektro přípojka 220 - 360 V. Odpad sveden do obecní kanalizace. Pozemek 1 658 m<sup>2</sup>, částečně osázený ovocnými stromy. Vlastní studna s dostatkem vody. V hospodářské části domu s klenbami lze vybudovat dílnu, vinný sklípek,.. K domu náleží velká stodola a přístěnek. Přístup k domu po nezpevněném povrchu. Klidné prostředí s hezkým výhledem do okolí.

## Srovnatelné nemovité věci

<b>Název: Rekreační chalupa</b>			
<b>Lokalita</b>		Hynčina	
<b>Použití</b>		<b>koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,10	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		0,80	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
		0,84	9 892
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
90,00 m <sup>2</sup>	3 716 m <sup>2</sup>	1 065 000 Kč	11 833 Kč/m <sup>2</sup>



<b>Název: Rekreační chalupa</b>			
<b>Lokalita</b>		Hoštejn	
<b>Použití</b>		<b>koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		0,98	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		0,80	
K6 Vliv pozemku		1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
		0,85	2 673
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
270,00 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	850 000 Kč	3 148 Kč/m <sup>2</sup>



<b>Název: Rodinný dům</b>			
<b>Lokalita</b>		Krchleby	
<b>Použití</b>		<b>koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,10	
K3 Poloha		0,98	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,20	
K6 Vliv pozemku		1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
		1,35	5 272
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>



100,00 m<sup>2</sup>832 m<sup>2</sup>

390 000 Kč

3 900 Kč/m<sup>2</sup>**Název: Rodinný dům****Lokalita**

Hoštejn

**Použité****koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00


**Celkový  
koef. K<sub>C</sub>**  
0,98

**Upravená j. cena  
Kč/m<sup>2</sup>**  
3 482

**Užitná plocha**  
238,00 m<sup>2</sup>
**Výměra pozemku.**  
1 658 m<sup>2</sup>
**Celková cena**  
850 000 Kč

**Jednotková cena**  
3 571 Kč/m<sup>2</sup>
**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 673 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 330 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	9 892 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková porovnávací cena	<b>5 330 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovitě věci	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 066 000 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:****1. Ocenění staveb**

1.1 Rekreační dům č.p. 119

527 216,00 Kč

**2. Ocenění pozemků**

2.1 Pozemky

70 587,00 Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Porovnávací ocenění

1.1 Rekreační dům č.p. 119

1 066 000,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 066 000 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	597 802 Kč

### Obvyklá cena

**1 066 000 Kč**

slovy: Jedenmilionšedesátšesttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.5

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- situace na trhu s realitami: je na střední úrovni
- parametry povyšující cenu: klidná lokalita vhodná pro rekreaci, parkování na pozemku, velikost pozemku
- parametry ponižující cenu: polosamota, zhoršená dostupnost autobus. zastávky, minimální občanská vybavenost v obci

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovují obvyklou cenu nemovitostí ve výši 1 066 000,- Kč.

V Praze 1.12.2014

MONTEKALA, spol. s r.o.  
Hálova 34  
190 00 Praha 9

<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování movitých věcí, nemovitostí, motorových vozidel, nehmotného investičního majetku, cenných papírů, podniků a obchodních společností.</p> <p>Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4822/2014 znaleckého deníku.</p> <p>Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.</p> <p>B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, zajistila a předala podklady pod poř. č. 188/2014.</p>
--------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Mapa oblasti	1
Snímek katastrální mapy ze dne 10.6.2014	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 90 ze dne 15.10.2014	7

