

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov

tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com

zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 19968-1003/2019

O ceně nemovitých věcí::

I) pozemku p.č. St. 211 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, rod.rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 211), LV č. 241, v k.ú. Pamětník, obec Chlumeč nad Cidlinou, okres Hradec Králové.

II) objektu bez čp/če, rod.rekr, na pozemku p.č. St. 207 (LV č. 10001), LV č. 241, v k.ú. Pamětník, obec Chlumeč nad Cidlinou, okres Hradec Králové.

III) objektu bez čp/če, rod.rekr, na pozemku p.č. St. 208 (LV č. 10001), LV č. 241, v k.ú. Pamětník, obec Chlumeč nad Cidlinou, okres Hradec Králové.

Objednavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 139 EX 08539/16-208**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 12.7.2019 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 24 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 22.7.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 28.6.2019 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 08539/16-208**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 211 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, rod.rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 211), LV č. 241, v k.ú. Pamětník, obec Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové.

II) objektu bez čp/če, rod.rekr, na pozemku p.č. St. 207 (LV č. 10001), LV č. 241, v k.ú. Pamětník, obec Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové.

III) objektu bez čp/če, rod.rekr, na pozemku p.č. St. 208 (LV č. 10001), LV č. 241, v k.ú. Pamětník, obec Chlumec nad Cidlinou, okres Hradec Králové.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitosti. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 12.7.2019, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní), řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 12.7.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 241, pro k.ú. Pamětník, obec Chlumeč nad Cidlinou, okres Hradec Králové, vyhotovený objednavatelem dne 28.6.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Pamětník, obec Chlumeč nad Cidlinou, okres Hradec Králové, vyhotovená znaleckým ústavem dne 12.7.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Chlumeč nad Cidlinou.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Královéhradecký
Okres: Hradec Králové
Obec: Chlumeck nad Cidlinou
Katastrální území: Pamětník (717533)

List vlastnictví číslo: 241

Vlastník:

Štajerová Helena
Komenského 118, Chlumeck nad Cidlinou IV, 50351 Chlumeck nad Cidlinou

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 241 - pozemek p.č. St. 211, k.ú. Pamětník

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovitě věci sestávající z pozemku **p.č. St. 211** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, rod.rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 211), v k.ú. Pamětník, obec Chlumeck nad Cidlinou, okres Hradec Králové.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že výše uvedený objekt již neexistuje. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o ocenění nemovitě věci sestávající z pozemku **p.č. St. 211** - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Pamětník, obec Chlumeck nad Cidlinou, okres Hradec Králové, který je situován v odlehlé, řídké zastavěné části obce Chlumeck nad Cidlinou. Pozemek je situovaný v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 267 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové, a přes nezpevněnou komunikaci na pozemku p.č. 638/7 - lesní pozemek, který je ve vlastnictví státu.

Dle informací ČSÚ ve městě Chlumeck nad Cidlinou je možné napojení na tyto inženýrské sítě elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Chlumeck nad Cidlinou je pozemek veden takto:

- p.č. St. 211 - „plochy lesní“

Informace byly získány z územního plánu obce Chlumec nad Cidlinou, který je dohledatelný na www stránkách obce Chlumec nad Cidlinou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- 6x ocelové patky

II) Nemovité věci evidované na LV č. 241 - objekt bez čp/če, rod.rekr na pozemku p.č. St. 207 (LV č. 10001), k.ú. Pamětník

Jedná se o dřevěný, oboustranně obíjený objekt rodinné rekreace bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v odlehlé, řídce zastavěné části obce Chlumec nad Cidlinou, jako samostatně stojící. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). Objekt leží v rovinném terénu, a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 267 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové, přes nezpevněnou komunikaci na pozemku p.č. 683/16 - lesní pozemek, které jsou ve vlastnictví: Město Chlumec nad Cidlinou, Klicperovo náměstí 64, Chlumec nad Cidlinou I, 50351 Chlumec nad Cidlinou.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle informací ČSÚ ve městě Chlumec nad Cidlinou je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle účastníka místního šetření z roku 1978. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění.

III) Nemovité věci evidované na LV č. 241 - objekt bez čp/če, rod.rekr na pozemku p.č. St. 208 (LV č. 10001), k.ú. Pamětník

Jedná se o přízemní, dřevěný, oboustranně obíjený objekt rodinné rekreace bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v odlehlé, řídce zastavěné části obce Chlumec nad Cidlinou, jako řadový samostatně stojící. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). Objekt leží v rovinném terénu, a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 267 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové, a přes nezpevněnou komunikaci na pozemku p.č. 683/16 - lesní pozemek, které jsou ve vlastnictví: Město Chlumec nad Cidlinou, Klicperovo náměstí 64, Chlumec nad Cidlinou I, 50351 Chlumec nad Cidlinou.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle informací ČSÚ ve městě Chlumec nad Cidlinou je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle účastníka místního šetření z roku 1978. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovité věci evidované na LV č. 241 - pozemek p.č. St. 211, k.ú. Pamětník

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

Nemovité věci evidované na LV č. 241 - objekt bez čp/če, rod.rekr na pozemku p.č. St. 207 (LV č. 10001), k.ú. Pamětník

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če, rod.rekr
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Nemovité věci evidované na LV č. 241 - objekt bez čp/če, rod.rekr na pozemku p.č. St. 208 (LV č. 10001), k.ú. Pamětník

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - rod.rekr
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3 Poloha pozemku v obci	V. Samoty	0,08
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	I. Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,05

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,876$$

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV č. 241 - pozemek p.č. St. 211, k.ú. Pamětník

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Chlumec nad Cidlinou

Název okresu: Hradec Králové

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,761,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,059,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 0,876$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,876$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 927,6840 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 211	Zastavěná plocha a nádvoří	29	26 902,84

Pozemky – zjištěná cena: 26 902,84 Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 241 - objekt bez čp/če, rod.rekr na pozemku p.č. St. 207 (LV č. 10001), k.ú. Pamětník

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Objekt bez čp/če, rod.rekr – § 36

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: 4,61×6,20 = 28,58 m²

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba 4,61×6,20×2,40 = 68,60 m³

Zastřešení 4,61×6,20×0,70×0,50 = 10,00 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 78,60 m³

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata: typ I–F

Svislá nosná konstrukce: dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – ocelové patky	7,70 %	Podstandardní	
2. Podezdívka	4,00 %	Standardní	
3. Obvodové stěny – dřevěné oboustranně obíjené	27,40 %	Standardní	
4. Stropy – s rovným podhledem	10,20 %	Standardní	
5. Zastřešení – vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní	
6. Krytina – vlnitý eternit	5,00 %	Standardní	
7. Klempířské konstrukce	0,80 %	Nevyskytuje se	
8. Úprava povrchů – vnitřní - tapety	10,10 %	Standardní	50 %
– vnější - běžný nátěr		Standardní	50 %
9. Schodiště	1,20 %	Nevyskytuje se	
10. Dveře – dřevěné	3,20 %	Standardní	
11. Okna – dřevěná zdvojená	5,10 %	Standardní	
12. Podlahy – dřevěné, PVC	4,00 %	Standardní	
13. Vytápění	3,30 %	Nevyskytuje se	
14. Elektroinstalace – 230 V	3,20 %	Standardní	
15. Rozvod vody	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Zdroj teplé vody	0,00 %	Neuvažuje se	
17. Rozvod propan-butanu	0,00 %	Neuvažuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
18. Kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Záchod	0,40 %	Standardní	
20. Okenice	1,90 %	Nevyskytuje se	
21. Vnitřní vybavení	2,80 %	Standardní	
22. Ostatní	2,70 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 25, tabulky č. 1:

Kraj: Královéhradecký
Obec: Chlumeck nad Cidlinou
Počet obyvatel: 5 418
Základní cena (ZC): 1 501,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 25, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	F
1 Druh stavby	II. Rekreační chata	0,00
2 Svislé konstrukce	II. Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	-0,03
3 Střešní konstrukce	I. Krov neumožňující zřízení podkroví	-0,01
4 Napojení stavby na síť	II. Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	0,00
5 Vybavení	III. WC ve stavbě	0,00
6 Vytápění stavby	I. Bez vytápění	-0,06
7 Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m ² včetně)	III. Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	0,00
8 Výměra pozemků užívané se stavbou	I. Pouze zastavěný stavbou	-0,05
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1978
 Stáří stavby (y): 41
 Koeficient pro úpravu (s): 0,795

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,574

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 861,57 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,876

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 78,60 × 861,57 × 1,000 × 0,876 = 59 322,20 Kč

Objekt bez čp/če, rod.rekr – zjištěná cena:**59 322,20 Kč****2) Ocenění porovnávací metodou****1) Chata Voleč, okres Pardubice**

Chata o podlahové ploše 23 m² na pronajatém pozemku v obci Voleč s možností převozu do jiné lokality nebo k trvalému užívání v místě. Zateplený objekt je v současné době užíván ke komerčním účelům, nicméně vzhledem k vhodnému dispozičnímu řešení a možnosti půdní vestavby, lze využít i k odpočinku a trávení volného času.

Nabídková CENA: 150 000,- Kč

2) Chata Pardubice - Rosice, okres Pardubice

Chata v zahrádkářské kolonii v Pardubice-Rosice.

Do chaty je zavedena elektřina, má vlastní suché WC a sklad na nářadí.

Chata je kompletně celá podsklepená.

Voda na zalévání ze společné, nedaleké studny (čerpadlo a hadice).

Nabídková CENA: 195 000,- Kč

3) Chata Slatiňany, okres Chrudim

Jednopodlažní rekreační chatu o podlahové ploše 48 m². K chatě je přistavěn dřevník. Dispozice: veranda, sklad, kuchyň, pokoj a dřevník. Do chaty je zavedena elektřina. V prostoru dřevníku se nachází suchý záchod. V pokoji je umístěn zděný komín do kterého jsou napojena kamna. Zásobování chaty vodou je řešeno donáškou. Chata se nachází v oblasti zvané Škrovačské skály. Tato oblast se nachází nedaleko města Slatiňany v okrese Chrudim. Jedná se o velice klidné místo vhodné k rekreaci a relaxaci. Parkování u chaty je přístupné po celý rok.

Nabídková CENA: 260 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost do obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek pod stavbou je ve vlastnictví jiného subjektu
- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- velmi zanedbaná údržba
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rekreační chata**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Chata Voleč, okres Pardubice	
Výchozí cena (VC):	150 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	123 685,84 Kč
Váha (V):	1,0

Chata Pardubice - Rosice, okres Pardubice	
Výchozí cena (VC):	195 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	153 134,85 Kč
Váha (V):	1,0
Chata Slatiňany, okres Chrudim	
Výchozí cena (VC):	260 000,- Kč
Množství (M):	1,05
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	214 388,79 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena: 123 685,84 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 163 736,49 Kč
Maximální jednotková cena: 214 388,79 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	160 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	160 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 160 000,- Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 241 - objekt bez čp/če, rod.rekr na pozemku p.č. St. 208 (LV č. 10001), k.ú. Pamětník

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Objekt bez čp/če - rod.rekr – § 36

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: 4,60×6,20 = 28,52 m²

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba 4,60×6,20×2,39 = 68,16 m³

Zastřešení 4,60×6,20×0,70×0,50 = 9,98 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 78,14 m³

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata: typ I–F

Svislá nosná konstrukce: dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – ocelové patky	7,70 %	Podstandardní	
2. Podezdívka	4,00 %	Standardní	
3. Obvodové stěny – dřevěné oboustranně obíjené	27,40 %	Standardní	
4. Stropy – s rovným podhledem	10,20 %	Standardní	
5. Zastřešení – vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní	
6. Krytina – vlnitý eternit	5,00 %	Standardní	90 %
		Nevyskytuje se	10 %
7. Klempířské konstrukce	0,80 %	Nevyskytuje se	
8. Úprava povrchů – vnitřní - tapety	10,10 %	Standardní	50 %
– vnější - běžný nátěr		Standardní	50 %
9. Schodiště	1,20 %	Nevyskytuje se	
10. Dveře – dřevěné	3,20 %	Standardní	
11. Okna	5,10 %	Nevyskytuje se	
12. Podlahy – dřevěné, PVC	4,00 %	Standardní	
13. Vytápění	3,30 %	Nevyskytuje se	
14. Elektroinstalace – 230 V	3,20 %	Standardní	
15. Rozvod vody	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Zdroj teplé vody	0,00 %	Neuvažuje se	
17. Rozvod propan-butanu	0,00 %	Neuvažuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
18. Kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Záchod	0,40 %	Standardní	
20. Okenice – dřevěné	1,90 %	Standardní	
21. Vnitřní vybavení	2,80 %	Standardní	
22. Ostatní	2,70 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 25, tabulky č. 1:

Kraj: Královéhradecký
Obec: Chlumeck nad Cidlinou
Počet obyvatel: 5 418
Základní cena (ZC): 1 501,– Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 25, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_V (index konstrukce a vybavení) uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	F
1 Druh stavby	II. Rekreační chata	0,00
2 Svislé konstrukce	II. Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	-0,03
3 Střešní konstrukce	I. Krov neumožňující zřízení podkroví	-0,01
4 Napojení stavby na síť	II. Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	0,00
5 Vybavení	III. WC ve stavbě	0,00
6 Vytápění stavby	I. Bez vytápění	-0,06
7 Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m ² včetně)	III. Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	0,00
8 Výměra pozemků užívané se stavbou	I. Pouze zastavěný stavbou	-0,05
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1978
 Stáří stavby (y): 41
 Koeficient pro úpravu (s): 0,795

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,574

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 861,57 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,876

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 78,14 × 861,57 × 1,000 × 0,876 = 58 975,02 Kč

Objekt bez čp/če - rod.rekr – zjištěná cena:**58 975,02 Kč****2) Ocenění porovnávací metodou****1) Chata Voleč, okres Pardubice**

Chata o podlahové ploše 23 m² na pronajatém pozemku v obci Voleč s možností převozu do jiné lokality nebo k trvalému užívání v místě. Zateplený objekt je v současné době užíván ke komerčním účelům, nicméně vzhledem k vhodnému dispozičnímu řešení a možnosti půdní vestavby, lze využít i k odpočinku a trávení volného času.

Nabídková CENA: 150 000,- Kč

2) Chata Pardubice - Rosice, okres Pardubice

Chata v zahrádkářské kolonii v Pardubice-Rosice.

Do chaty je zavedena elektřina, má vlastní suché WC a sklad na nářadí.

Chata je kompletně celá podsklepená.

Voda na zalévání ze společné, nedaleké studny (čerpadlo a hadice).

Nabídková CENA: 195 000,- Kč

3) Chata Slatiňany, okres Chrudim

Jednopodlažní rekreační chatu o podlahové ploše 48 m². K chatě je přistavěn dřevník. Dispozice: veranda, sklad, kuchyň, pokoj a dřevník. Do chaty je zavedena elektřina. V prostoru dřevníku se nachází suchý záchod. V pokoji je umístěn zděný komín do kterého jsou napojena kamna. Zásobování chaty vodou je řešeno donáškou. Chata se nachází v oblasti zvané Škrovačské skály. Tato oblast se nachází nedaleko města Slatiňany v okrese Chrudim. Jedná se o velice klidné místo vhodné k rekreaci a relaxaci. Parkování u chaty je přístupné po celý rok.

Nabídková CENA: 260 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost do obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek pod stavbou je ve vlastnictví jiného subjektu
- přístup k objektu je po nebezpečné komunikaci
- velmi zanedbaná údržba
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rekreační chata**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Chata Voleč, okres Pardubice	
Výchozí cena (VC):	150 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	123 685,84 Kč
Váha (V):	1,0
Chata Pardubice - Rosice, okres Pardubice	
Výchozí cena (VC):	195 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	1,00

K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	153 134,85 Kč
Váha (V):	1,0
Chata Slatiňany, okres Chrudim	
Výchozí cena (VC):	260 000,- Kč
Množství (M):	1,05
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	214 388,79 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena:	123 685,84 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	163 736,49 Kč
Maximální jednotková cena:	214 388,79 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	160 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	160 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 160 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávání, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 241 - pozemek p.č. St. 211, k.ú. Pamětník

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získaných prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelné pozemky prodávají za ceny v rozmezí od 250,- do 350,- Kč/m². S ohledem na situování, stavebně - technický stav zchátralé stavby a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí při přibližném středu uvedeného rozpětí, a to ve výši 300,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků 29 m² a zaokrouhlení se dostáváme k hodnotě **10 000,- Kč** (zaokrouhleno).

II) Nemovité věci evidované na LV č. 241 - objekt bez čp/če, rod.rekr na pozemku p.č. St. 207 (LV č. 10001), k.ú. Pamětník

Objekt bez čp/če, rod. rekr s příslušenstvím (LV č. 241)	
Výsledná obvyklá hodnota předmětu ocenění	160 000,- Kč

III) Nemovité věci evidované na LV č. 241 - objekt bez čp/če, rod.rekr na pozemku p.č. St. 208 (LV č. 10001), k.ú. Pamětník

Objekt bez čp/če rod.rekr a příslušenstvím (LV č. 241)	
Výsledná obvyklá hodnota předmětu ocenění	160 000,- Kč

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

10 000,- + 160 000,- + 160 000,- = **330 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	118 297,- Kč
Cena pozemků	26 903,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	145 200,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	330 000,- Kč
Movité věci	
	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

330 000,- Kč

Cena slovy: třístatřicet tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 22.7.2019

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 19968-1003/2019 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy