

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2619-13/12/2019

O ceně spoluvlastnického podílu 1/5 na nemovitostech: pozemky p.č. st. 7, p.č. 8/1, rodinného domu č.p. 30 na pozemku p.č. st.7 v části obce Habry, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, na LV č. 795 pro kat. území a obec Habry.



Objednavatel znaleckého posudku:

ODOAKER a.s. Pardubice, IČ: 26147645
Pernerova 441
530 02 Pardubice

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti dle cenového předpisu platného ke dni zpracování posudku, stanovení obvyklé ceny 1/5 nemovitosti pro účely nedobrovolné dražby.

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 12.8.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV
telefon: 608 048 653
e-mail: kopacekmir@gmail.com

Počet stran: 23 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Chrudimi 12.8.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti zapsané na LV č. 795 k.ú. Habry, okr. Havlíčkův Brod.
Stanovisko k obvyklé ceně výše uvedené nemovitosti.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: dům, pozemky, příslušenství

Adresa předmětu ocenění: Pražská 30

582 81 Habry

LV: 795

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Havlíčkův Brod

Obec: Habry

Katastrální území: Habry

Počet obyvatel: 1 316

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **609,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 180,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.10.2018, 31.7.2019 za přítomnosti objednatele odhadu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro kraj Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, LV č. 795 - k.ú. Habry, vyhotovený dne 22.7.2019
- snímek katastr. mapy (nahlížení do KN)
- výpis údajů z KN - nahlížení do KN, ze dne 12.8.2019
- znalecký posudek č. 79/16 ze dne 29.2.2016, vyhotovený Zdeňkem Vašíčkem, Teplická 232, Hranice (pro účely exekučního řízení)
- vlastní znalecký posudek ze dne 24.11.2018
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku a spoluvlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Josef Bárta, Pražská 30, 582 81 Habry, podíl: 1 / 5
Singulára a.s., Pernerova 441, 530 02 Pardubice, podíl: 4 / 5

6. Dokumentace a skutečnost

Habry jsou město v okrese Havlíčkův Brod v Kraji Vysočina. Leží na silnici I/38 z Čáslavi do Havlíčkova Brodu (cca 18 km) v mělkém údolí říčky Sázavky. Dominantou města je rozlehlý Haberský rybník.

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 30 situovaný v severovýchodní části města, v ulici Pražská, poblíž benzínové čerpací stanice, cca 500 m od centra - náměstí. Dům je v zástavbě obdobných rodinných domů, je samostatně stojící na pozemku parc.č.st. 7, s navazující dílnou, bývalou stodolou, přístřeškem.

Dům má 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení, s půdním prostorem pod stanovým nízkým krovem.

Objekt je postaven na téměř rovinném terénu na pozemku parc.č.st. 7, se zahradou na pozemcích parc.č. 8/1. Přístup je umožněn po asfaltové komunikaci (ulice Pražská) vjezdem na dvorek vedle domu.

Znalci nebyl umožněn vstup a zaměření objektu, proto je provedena vyhlášková cena provedena zjednodušeně - pouze z odhadnutých údajů a sdělení, obvyklá cena na základě srovnávací metody.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící objekt rodinného domu na pozemku parc.č.st. 7 se dvěma nadzemními podlažími, se stanovým nízkým krovem.

Dispoziční řešení: v prvním nadzemním podlaží se nachází kuchyň, tři pokoje, spíž, chodba, schodiště, koupelna a záchod. V druhém nadzemním podlaží se nachází kuchyň, tři pokoje, spíž, chodba, schodiště, koupelna a záchod.

Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě (el.energie vrchním vedením pomocí konzole, veř. kanalizace, vodovod a plyn v ulici).

Stáří a opotřebení:

Dům z r. 1980, objekt není udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu - současný stavebně technický stav je průměrný, údržba je mírně zanedbaná (provedeno vizuální prohlídkou).

8. Obsah znaleckého posudku

1. Dům č.p.30
2. Stodola
3. Dílna
4. Přístřešek
5. Studna
6. Pozemky LV č. 795
7. Trvalé porosty

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej pouze 1/5 ideální spoluvlastnictví 2 cizích vlastníků na nemovitosti	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,726}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - SZ okraj obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,733}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,970$

1. Dům č.p.30

Stavebnětechnický stav:

1. Základy	betonové	místností	
2. Zdivo	cihelné	15. Podlahy ostatních	PVC, dlažby
3. Stropy	s rovným podhledem	místností	
4. Strecha	stanová	16. Vytápení	ústřední plynové
5. Krytina	eternitové šablony	17. Elektroinstalace	220, 380 V
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	18. Bleskosvod	ne
7. Vnitřní omítky	vápenné	19. Rozvod vody	teplé a studené
8. Fasádní omítky	brizolit	20. Zdroj teplé vody	el. bojler
9. Vnější obklady	kamenný sokl	21. Instalace plynu	ne
10. Vnitřní obklady	keramické	22. Kanalizace	ano
11. Schody	betonové	23. Vybavení kuchyně	sporák
12. Dvere	plně, prosklené, dřevené	24. Vnitřní vybavení	vana umývadlo
13. Okna	zdvojené, eurookna	25. Záchod	splachovací
14. Podlahy obytných	PVC		

Stáří a opotřebení: dům pochází dle sdělení z r. 1980, není udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu (současný stavebně technický stav je průměrný, údržba mírně zanedbaná).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35
porovnávací metoda

Poloha objektu: Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby: 39 let

Základní cena ZC (příloha č. 24): 1 338,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	10,5*10,5	=	110,25 m ²
2.NP:	10,5*10,5	=	110,25 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	110,25 m ²	3,00 m
2.NP:	110,25 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(10,5*10,5)*(3,50)	=	385,88 m ³
2.NP:	(10,5*10,5)*(3,00)	=	330,75 m ³
Zastřešení:	10,5*10,5*3,0/4	=	82,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>799,32 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 110,25 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 220,50 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B

1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice 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 sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 39 let:

$$s = 1 - 0,005 * 39 = \mathbf{0,805}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,805 = \mathbf{0,753}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,338,- \text{ Kč/m}^3 * 0,753 = 1\,007,51 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 799,32 \text{ m}^3 * 1\,007,51 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 1,010 = 780\,841,08 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 780 841,08 Kč

2. Stodola

Přízemní, nepodsklepený objekt stodoly, se nachází za rodinným domem na pozemku p.č. st. 7. Objekt je užíván cca 70 let.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází stodola, dílna a sklady.

Objekt není udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu. Objekt neumožňuje pronajmutí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I.NP	7,0*11,30+13,40*6,3	= 163,52

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	163,52 m ²	4,30 m	703,14
Součet	163,52 m ²		703,14

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 703,14 / 163,52 = 4,30 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 163,52 / 1 = 163,52 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(7,0 \cdot 11,30 + 13,40 \cdot 6,3) \cdot (4,30)$	=	703,14 m ³
Zastřešení	$(7,0 \cdot 11,30 + 13,40 \cdot 6,3) \cdot (2,70/2)$	=	220,75 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	703,14 m ³
Zastřešení	Z	220,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		923,89 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné	S	100
3. Stropy	trámové	S	100
4. Krov, střecha	sedlový	S	100
5. Krytiny střech	tašková pálená	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	kovové, dřevěné	S	100
13. Okna	kovové, dřevěné	S	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90

8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	6,10	100	1,54	9,39
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,69
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9569

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9604
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7884
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9569
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2430
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 227,53
Plná cena: 923,89 m ³ * 3 227,53 Kč/m ³	=	2 981 882,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 75 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 75 / 90 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Stodola - zjištěná cena

*	0,167
=	497 974,41 Kč
*	0,970
=	483 035,18 Kč
=	483 035,18 Kč

3. Dílna

Přízemní, nepodsklepený objekt dílny se nachází naproti rodinného domu na pozemku p.č. st. 7.

Objekt je užíván cca 40 roků.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází dílna, kolárna a sklady.

Objekt není udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	9,90*4,0 =	39,60	2,70 m
		39,60 m²	

Obestavěný prostor

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(9,90*4,0)*(2,70) =	106,92
Z	Zastřešení	(9,90*4,0)*(0,90*0,5) =	17,82
Obestavěný prostor - celkem:			124,74 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	Betonové	S	100
2. Obvodové stěny	Cihelné	S	100
3. Stropy	Trámové	S	100
4. Krov	Pultový	S	100
5. Krytina	osinkocementové vlnité	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	Omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	Dřevěné	S	100
10. Okna	Dřevěné	S	100
11. Podlahy	Betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					98,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9830

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9830
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920
			<hr/>
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 693,42
Plná cena:	124,74 m ³ * 2 693,42 Kč/m ³	=	335 977,21 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	111 880,41 Kč
*	0,970
=	108 524,- Kč
=	108 524,- Kč

Dílna - zjištěná cena

4. Přístřešek

Prizemní, nepodsklepený objekt přístřešku se nachází vedle dílny na pozemku p.č. st. 7. Objekt je užíván 40 let.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází přístřešek.

Objekt není udržovaný a je podstandardně vybaven.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	3,0*2,20 =	6,60	2,00 m
		6,60 m²	

Obestavěný prostor

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Oc	(3,0*2,20)*(2,00 + 0,40/2) =	14,52
Obestavěný prostor - celkem:			14,52 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné sloupky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské práce		C	100

7. Úprava povrchů	C	100
8. Schodiště	X	100
9. Dveře	X	100
10. Okna	X	100
11. Podlahy	X	100
12. Elektroinstalace	X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,50
Koeficient vybavení K_4 :					0,8950

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8950
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 471,38
Plná cena: 14,52 m ³ * 1 471,38 Kč/m ³	=	21 364,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N = 7 114,36 Kč

Koeficient pp * 0,970

Cena stavby CS = 6 900,93 Kč

Přístřešek - zjištěná cena = 6 900,93 Kč

5. Studna

Na pozemku se nachází studna, která je užívána jen na zalévání zahrady.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hĺoubka studny: 9,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	4,00 m * 3 810,- Kč/m	+	15 240,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 80 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

*	0,500
=	30 550,28Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

opotřebení čerpadel 50,0 %

= 2 054,- Kč

= 2 054,- Kč

* 1,0000

* 2,4450

= 5 022,03 Kč

* 0,500

= 2 511,01 Kč

Upravená cena čerpadel

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

+ 2 511,01 Kč

= 33 061,29 Kč

* 0,970

= 32 069,45 Kč

Studna - zjištěná cena

= 32 069,45 Kč

6. Pozemky LV č. 795

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,010 = 0,970$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	180,-	0,970		174,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 7	832	174,60	145 267,20
§ 4 odst. 1	zahrada	8/1	645	174,60	112 617,-
Stavební pozemky - celkem			1 477		257 884,20

Pozemky LV č. 795 - zjištěná cena celkem = 257 884,20 Kč

7. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	257 884,20
Celková výměra pozemku	m ²	1 477,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	34 920,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	2 269,80
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	2 269,80 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno bytu a užívání pro Josefa Bártu (již zemřel a proto se věcné břemeno neoceňuje) a Vlastu Bártovou podle smlouvy ze dne 05.05.1997. Vlasta Bártová užívá samostatně byt v 1. NP.

Pro ocenění je uvažováno s obvyklým měsíčním nájmem ve výši 5000,- Kč, t.j. 60 000,- Kč ročně. Stupeň omezení je uvažován 50% z důvodu společného užívání s vlastníkem

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z ročního užitku

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 60 000,00 Kč

Stupeň omezení vlastnického práva: 50 %

60 000,00 Kč * 50 % = 30 000,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

30 000,- Kč * 10 let = 300 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí = 300 000,- Kč

II. Stanovisko k tržní ceně

Oceňovaná nemovitost je dle sdělení a zjištění v Katastru nemovitostí nositelem zástavního práva soudcovského, usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud..zástavního práva, exekučním příkazem k prodeji nemovitosti. Navíc na LV zapsáno věcné břemeno užívání bytu (pro Josefa Bártu - již zemřel a proto se věcné břemeno neoceňuje) a pro Vlastu Bártovou podle smlouvy ze dne 05.05.1997. Vlasta Bártová užívá samostatně byt v 1. NP.

Cena obvyklá je vztažena ke srovnávací hodnotě, k věcné a k výnosové hodnotě, v případě stanovení výnosové hodnoty z pronájmu ploch domu není zjištěná cena objektivní. Z těchto důvodů se uvažuje jako cena obvyklá kombinace metod výnosové a věcné, váženým průměrem, v tomto případě je ale preferována srovnávací hodnota pro stanovení obvyklé ceny.

Srovnávací hodnota a údaje k výnosové a věcné hodnotě byly určeny dle údajů realitních kanceláří, vlastní zkušenosti při realizace prodejů nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě a čase. Uvažují se náklady na nutné opravy a údržbu.

Ceny porovnávacích nemovitostí z realitní inzerce jsou sníženy o 10-20 %, vzhledem k tomu, že skutečné prodejní jsou v praxi obvykle nižší než ceny inzerované (snižování cen, prodej včetně vybavení a zařízení, provize RK).

1. Nákladová cena

1.1 Cena stavby

Při stanovení reprodukční ceny /věcná cena/ snížené o přiměřené opotřebení vycházím ze zjištěné ceny bez koeficientu K_5 , a z průměrných ukazatelů cen – PUC dle ÚRS Praha, a.s.:

Dům čp. 30: 4600,- Kč/m³ * 800 m³ – 60,0 % = 1 840 000,- Kč

Vedl. stavby, venkovní úpravy = 360 000,- Kč

Celkem 2 200 000,- Kč

(Reprodukční cena staveb /bez opotřebení/ 2 200 000,- Kč)

1.2 Cena pozemků

(cenovým porovnáním se uvažuje cena pozemků v této lokalitě cca 350-550,- Kč/m² - údaje syst. ACONS Praha pro tržní oceňování, zde město, dobrá lokalita), celkem 1477 m²

1477 m² * 450,- Kč/m² 664 650,- Kč

Celkem po zaokr. 660 000,- Kč

2. Výnosová hodnota:

U rodinného domu není uvažována.

3. Srovnávací hodnota:

Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na pohyb cen by vyhodnocené prodeje neměly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí, databáze získané prostřednictvím internetu.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **rodinný dům, dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, předpokládám, že oceňovaná nemovitost je poměrně dobře obchodovatelná.

Srovnávací nemovitosti:

1. Prodej, dům rodinný, Adresa: Světlá nad Sázavou, ul. Revoluční



Cena: 1 730 000,- Kč

Prodej rodinného domu s pěknou zahradou na velmi klidném místě ve městě Světlá nad Sázavou, ulice Revoluční. Jedná se o dům postavený kolem roku 1940, který vyjma výměny střešní krytiny zůstal v původním stavu. Jeho dispozici tvoří v přízemí veranda, prádelna, suché WC, kuchyně a pokoj. V podkroví nalezneme další pokoj a velké odpočívadlo se vstupem na schodiště. Dům je částečně podsklepen, napojen na elektřinu a městský vodovod (jako zdroj vody slouží též vlastní studna). Kanalizace a plyn jsou v dosahu.

ID zakázky: 00004, Aktualizace: 18.11.2018, Stavba: smíšená, Stav objektu: dobrý, Poloha domu: Samostatný, Umístění objektu: klidná část obce, Typ domu: patrový, Plocha zastavěná: 136 m², Užitná plocha: 136 m², Plocha podlahová: 136 m², Plocha pozemku: 684 m², Třída F – velmi nevhodná

Pozn: podlahová i zastav. plocha upravená dle fotodok.

Vyhodnocení: 1 730 000 – 10% : 150 = 10 000,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.)

2. Prodej, dům rodinný, 260 m², Adresa: Vilémov, okr. Havlíčkův Brod

Cena: 1 360 000,- Kč

Prodej rodinného domu 3+1 se zahradou ve Vilémově u Golčova Jeníkova. Celková plocha 472 m². V 1.NP jsou 4 místnosti, koupelna, WC a spíž. Okna jsou plastová, nová střecha. Nad domem je půda s malou místností. Možnost vytápění tuhými palivy nebo plynem. U domu je garáž, sklep, kůlna a dílna.

Stavba: smíšená, Stav objektu: dobrý, Poloha domu: v bloku, Typ domu: Patrový, Užitná plocha: 260 m², podlahová plocha cca 100 m², zast. plocha 133 m², Plocha pozemku: 472 m²

Vyhodnocení: 1 360 000 – 10% : 100 = 12 000,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.,)

3. Prodej, dům rodinný, 361m², Adresa: Kraborovice – Úhrov, okr. H.B.



Cena: 1 399 000,- Kč

Prodej rodinného domu 4+1 se zahradou, který se nachází v klidné části Úhrov v obci Kraborovice na Vysočině. Kraborovice leží na úpatí Železných hor, cca 12 km od Chotěboře a 20 km od Čáslavi. K domu náleží předzahrádka a prostorná zahrada, kde se nachází kopaná studna, mnoho okrasných stromků a menší skleník. Dispozičně je řešen dům následovně: vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyně, ložnice, pokoj, koupelna a samostatné WC. Součástí domu je také rustikální dřevěné poschodí, podkroví a prostorná lodžie. Dům se prodává včetně částečného vybavení. Veškerá občanská vybavenost v dosahu 5 km ve Vilémově. V blízkosti se nachází dětské hřiště, zatopený lom, barokní zámek a kaple

ID zakázky: 149470, Aktualizace: 1.10.2018, Stavba: cihlová, Stav objektu: dobrý, Poloha domu: Samostatný, Typ domu: přízemní, Plocha zastavěná: 361 m² (reálně 120 m²), Užitná plocha: 361 m², Plocha podlahová: cca 120 m², Plocha pozemku: 190 m²

Vyhodnocení: 1 399 000 – 5% : 120 = 11 000,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.,)

3. Prodej, dům rodinný, 361m², Adresa: Kraborovice – Úhrov, okr. H.B.



Cena: 1 399 000,- Kč

Prodej rodinného domu 4+1 se zahradou, který se nachází v klidné části Úhrov v obci Kraborovice na Vysočině. Kraborovice leží na úpatí Železných hor, cca 12 km od Chotěboře a 20 km od Čáslavi. K domu náleží předzahrádka a prostorná zahrada, kde se nachází kopaná studna, mnoho okrasných stromků a menší skleník. Dispozičně je řešen dům následovně: vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyně, ložnice, pokoj, koupelna a samostatné WC. Součástí domu je také rustikální dřevěné poschodí, podkroví a prostorná lodžie. Dům se prodává včetně částečného vybavení. Veškerá občanská vybavenost v dosahu 5 km ve Vilemově. V blízkosti se nachází dětské hřiště, zatopený lom, barokní zámek a kaple

ID zakázky: 149470, Aktualizace: 1.10.2018, Stavba: cihlová, Stav objektu: dobrý, Poloha domu: Samostatný, Typ domu: přízemní, Plocha zastavěná: 361 m² (reálně 120 m²), Užitná plocha: 361 m², Plocha podlahová: cca 120 m², Plocha pozemku: 190 m²

Vyhodnocení: 1 399 000 – 5% : 120 = 11 000,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.)

Vyhodnocení:

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 10-20 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení domů, aj.). Pro výpočet uvažovány koeficienty vztažené k oceňované nemovitosti a srovnatelným nemovitostem: koef. místa 1,05-0,90, hodnověrnost údajů /snižování cen/ 1,05-1,10, velikost 0,70 -1,2, vybavení a techn. stav /prům/ 0,8-1,2 (předmětná nemovitost v běžném – mírně zhoršeném techn. stavu):

Jejich srovnávací obchodovatelná hodnota:

Ad 1) $1730000 * 0,90 * 1 / (1,00 * 1,05 * 0,95 * 1,0) = 1557000 * 1/0,998 = 1 560 000$ Kč

Ad 2) $1360000 * 0,90 * 1 / (0,90 * 1,0 * 0,90 * 0,95) = 1224000 * 1/0,770 = 1 590 000$ Kč

Ad 3) $1399000 * 0,95 * 1 / (0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,05) = 1329000 * 1/0,893 = 1 490 000$ Kč

Výpočet váženým průměrem (preference ad 2)

$(1590000 * 2 + 1560000 * 1 + 1490000 * 1) / 4 = 1 557 500$ Kč, po zaokr. **1 560 000,- Kč**

Zjištěné srovnávací nemovitosti obchodovatelné v daném čase a lokalitě se pohybovaly v rozmezí 10-12 tis. Kč/m² pod.plochy (aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním – komparací cca **12 tis. Kč/m² p.pl.**, to cca 110 m² * 12 000 = 1 320 000,- Kč

Z hlediska prodejnosti se jedná o poměrně dobrou nemovitost.

Silné stránky:

- lokalita vhodná k bydlení
- poloha v okrajovější části obce
- město s občanskou vybaveností

Slabé stránky:

- větší docházkové vzdálenosti
- zanedbaná údržba
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- věcné břemeno bytu a věcné břemeno užívání

Cena zjištěná porovnávacím způsobem: **1 560 000,- Kč**

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 5-20 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení domů, aj.).

Jejich obchodovatelná hodnota činí cca 115 % ceny zjištěné dle platného cenového předpisu k r. 2019.

Proto stanovuji tržní hodnotu celého domu č.p. 30 v k.ú. Habry (bez ohledu k omezení vlastnického práva zapsaného na LV) dle srovnávací hodnoty z porovnání ploch:

Srovnávací hodnota 1 560 000,- Kč

5. Cena obvyklá

Ke stanovení obvyklé ceny byla použita pouze srovnávací metoda (přibližuje se věcné hodnotě objektu s pozemkem, výnosová hodnota zde neprůkazná).

obvyklá cena celé nemovitosti bez závad je 1 560 000,- Kč

Některé atypické, v daném případě negativní, faktory posuzované nemovitosti není možné zohlednit běžným porovnávacím způsobem

Cena zjištěná porovnávacím způsobem se proto dále snižuje:

a) věcné břemeno bytu v 1.NP domu pro Vlastu Bártovou – snížení o reálně cca 350 000 Kč (k přihlídnutím k možnosti trvání věcného břemene, dle vyhlášky oceněno na 300 000 Kč) - pro potenciálního kupce výrazné omezení.

b) z důvodu že se oceňuje pouze spoluvlastnický podíl 1/5, je zřejmé, že reálná kupní cena tohoto majetkového podílu bude menší (podílové vlastnictví 2 subjektů), což představuje pro potenciálního kupce výrazné omezení.

Cena proto bude dále snížena o 25 %:

$1\,560\,000 - 350\,000 = 1\,210\,000\text{ Kč} * 0,75 = 907\,500,-\text{ Kč}$

Z toho prodávaný spoluvlastnický podíl 1/5 činí 181 500,- Kč, po zaokr.: **180 000,- Kč**

Obvyklá cena spol. podílu 1/5 nemovitosti č.p. 30 k.ú. Habry

..... **180 000,- Kč**

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

C. REKAPITULACE

(cena zjištěná dle vyhl. č.188/2019 Sb.):

1. Dům č.p.30	780 841,- Kč
2. Stodola	483 035,- Kč
3. Dílna	108 524,- Kč
4. Přístřešek	6 901,- Kč
5. Studna	32 069,- Kč
6. Pozemky LV č. 795	257 884,- Kč
7. Trvalé porosty	2 270,- Kč
Ocenění - celkem:	1 671 524,- Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno	- 300 000,- Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:	- 300 000,- Kč
Výsledná cena po odečtení břemen - celkem:	1 371 524,- Kč
Výsledná cena - celkem:	1 371 524,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>1 371 520,- Kč</u>
slovy: Jedenmiliontřístasedmdesátjedenatisícpětsetdvacet Kč	

Stanovisko k ceně obvyklé:

Obvyklá cena 1/5 spoluhl. podílu nemovitosti č.p. 30 k.ú. Habry
..... 180 000,- Kč

Slovy: stoosmdesát tisíc Kč

V Chrudimi 12.8.2019

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
Chrudim



Miroslav Kopáček

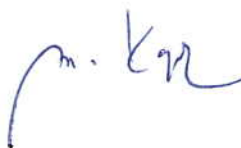
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2619-13/12/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2619-13/12/2019.

Miroslav Kopáček



E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 795	3
Snímek katastrální mapy	1

