



## Ocenění nemovitostí č. 321-3915-2014

O ceně obvyklé objektu bydlené č.p. 1071 na pozemku p.č. st. 1234 s příslušenstvím a pozemky p.č. st. 1234, st. 2710, st. 2979 a 1235/8 jak je vedeno na LV 2393 pro k.ú. a obec Lipník nad Bečvou v okrese Přerov



**Objednatel posudku:**

**IČ: 27685098**  
MIDESTA, s.r.o.  
Čechyňská 419/14a  
602 00 Brno

**Účel posudku:**

**Prodeje nemovitosti uskutečněného dražbou na základě zákon 26/2000 Sb, ve znění pozdějších předpisů**

**Podle stavu ke dni 24.5.2014 odhad vypracoval:**

**Luboš Šimůnek**  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 2.6.2014

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

**Ocenění je vypracováno pro potřeby**

**- Prodeje nemovitosti uskutečněného dražbou na základě zákon 26/2000 Sb. Ve znění pozdějších předpisů. Úkolem znalce je vypracování odhadu ceny předmětu dražby podle § 13 v místě a čase obvyklé za účelem uvedení ceny předmětu dražby do dražební vyhlášky podle § 20 zákona.**

**Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 517/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 181/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 110/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 7/2009 Sb. a zákona č. 223/2009**

#### **§ 13**

##### **Odhad ceny předmětu dražby**

- (1) Dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Jde-li o nemovitost, podnik,<sup>7)</sup> jeho organizační složku,<sup>8)</sup> nebo o věc prohlášenou za kulturní památku,<sup>9)</sup> musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce.<sup>10)</sup> Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny.
- (2) Osoba, která má předmět dražby v držení, je povinna po předchozí výzvě, v době určené v této výzvě, umožnit provedení odhadu, jakož i prohlídku předmětu dražby. Doba prohlídky musí být ve výzvě stanovena s přihlédnutím k charakteru dražené věci, u nemovitosti zpravidla tři týdny po odeslání výzvy.
- (3) Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, neumožní provedení odhadu nebo prohlídky předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.

#### **§ 20**

##### **Dražební vyhláška**

- (1) Dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou, v níž uvede:
- a) že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
  - b) označení dražebníka,
  - c) místo, datum a čas zahájení dražby,
  - d) označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby vážnoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu, a je-li předmětem dražby kulturní památka, i tuto skutečnost,

**Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v § 2. Viz níže.**

**Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů**

- (1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy<sup>1)</sup>. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.
- (2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen<sup>2)</sup> a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů.

#### **§ 2**

##### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

**Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.**

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotné zachytilých výsledků činností.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

**Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.**

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

**METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :**

**METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

#### **METODA VÝNOSOVÁ :**

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

#### **METODA POROVNÁVACÍ :**

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

#### **APLIKACE METOD :**

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

***Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti***

#### **Rozsah ocenění**

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle objednávky, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku a dále v části ocenění.

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

Historie a podstata nemovitosti

Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti

Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí

Ekologické zatížení nemovitosti

Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku

Vlastnictví jednotlivých částí majetku

Ostatní zjištěné vlivy



## **Analýza ocenění**

Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.

Věcná hodnota nebude použita protože zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání.

Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z to z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného, předmětem ocenění jsou objekty vybudované pro bydlení a ne na základě podmínek pro ekonomické nájemné. A v neposlední řadě není dostatek podkladů o nákladových položkách majitele nemovitosti. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule.

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: objekt bydlení  
B. Němcové 1071/32  
751 31 Lipník nad Bečvou

Region: Olomoucký

Okres: Přerov

Katastrální území: Lipník nad Bečvou

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 24.5.2014 za přítomnosti bez přístupu.

## **4. Podklady pro vypracování odhadu:**

### **Podklady dodané objednatelem**

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

### **Podklady zajištěné zhotovitelem**

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
  - Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
- Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

### **Omezující podmínky**

**Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatel předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti**

*obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.*

## **5. Použitá literatura:**

Úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003

Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 1995

Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996

Věcná břemena - Linde Praha a.s. - 2001

Byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997

Metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

## **6. Vyjádření realitních kanceláří:**

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.

Pro zjištění tržního nájemného byly dále použity informace z portálu IRIS, které vychází z dostatečného počtu statisticky vedených informací.

Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

## **7. Vlastnické a evidenční údaje:**

Na základě výpisu z katastru nemovitostí je v oddíle A veden jako vlastní:

**Jurášek Vlatimil 1/3**

**Jurášková Dagmar 2/3**

### **Výčet rizik nemovitosti**

- ← Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- ← Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- ← Na nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena a jiná omezení
- ← Stavba nevykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- ← Stavba je dispozice určena k bydlení
- ← Nemovitost je v užívání
- ← Stavba je dokončena

## **8. Dokumentace a skutečnost:**

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti. Nemovitosti jsou zařazeny podle skutečného využití.

Nemovitost byla při prohlídce zaměřena, byla provedena prohlídka a posouzení stavby z hlediska typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závad jednotlivých stavebních konstrukcí. Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle poskytnutých informací a podkladů ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství.

## **9. Celkový popis nemovitosti:**

### **Obec Lipník nad Bečvou**

Poloha obce a okolí : Na silnici Přerov - Hranice

Počet obyvatel: 5821

Infrastruktura : v obci je pošta, škola, zdravotní zařízení

### **Soubor oceňovaných nemovitostí :**

Objekt bydlení č.p. 1071 na pozemku p.č. st. 1234

Další objekt : bez č.p. na pozemku p.č. st. 2710 a st. 2979

Pozemek p.č. st. 1234 - zastavěná plocha a nádvoří - 347m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. st. 2710 - zastavěná plocha a nádvoří - 18m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. st. 2979 - zastavěná plocha a nádvoří - 30m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 1235/8 - zahrada - 297m<sup>2</sup>

### **Poloha v obci:**

V centru zastavěné části obce, příjezd zpevněnou hlavní komunikací.

### **Technický popis nemovitostí :**

Hlavní objekt je přízemní podsklepená obytná budova, střecha šikmá sedlová.

Hlavní konstrukce zdivo, stropy s rovným podhledem, krov tesařského provedení vaznicové soustavy. Krytina skládaná, klempířské konstrukce kompletní.

Stav objektu s dobrou údržbou. Životní prostředí bez závad.

Příslušenstvím stavby hlavní jsou tyto venkovní úpravy - přípojky sítí, oplocení a zpevněné plochy, bazén, skleník a vedlejší stavby.

Objekt je užíván k bydlení, je veden v KN jako objekt bydlení, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rodinný dům.

### **Skutečnosti rozhodné pro ocenění:**

**Závady: starší objekt**

Klady nemovitosti: poloha v regionu, velmi dobrý stav

## B. Odhad

### Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům  
 Poloha objektu: Olomoucký kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel  
 Stáří stavby: 55 roků  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 3 130,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

suterén:	10,80*9,89	=	106,81 m <sup>2</sup>
přízemí:		=	106,81 m <sup>2</sup>
krov:	4,80*9,89*0,5	=	23,74 m <sup>2</sup>
podkroví:	9,89*6,00	=	59,34 m <sup>2</sup>
krov:	9,89*6,00*0,5	=	29,67 m <sup>2</sup>
přístavek:	8,05*6,10	=	49,11 m <sup>2</sup>
přístavba garáže:	9,89*3,00	=	29,67 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	106,81 m <sup>2</sup>	2,50 m
přízemí:	106,81 m <sup>2</sup>	2,85 m
krov:	23,74 m <sup>2</sup>	3,70 m
podkroví:	59,34 m <sup>2</sup>	2,78 m
krov:	29,67 m <sup>2</sup>	3,00 m
přístavek:	49,11 m <sup>2</sup>	2,74 m
přístavba garáže:	29,67 m <sup>2</sup>	2,40 m

#### Obestavěný prostor:

suterén:	(10,80*9,89)*(2,50)	=	267,03 m <sup>3</sup>
přízemí:	(106,81)*(2,85)	=	304,41 m <sup>3</sup>
krov:	(4,80*9,89*0,5)*(3,70)	=	87,82 m <sup>3</sup>
podkroví:	(9,89*6,00)*(2,78)	=	164,97 m <sup>3</sup>
krov:	(9,89*6,00*0,5)*(3,00)-2*6,00*3,00/2*3,40/2	=	58,41 m <sup>3</sup>
přístavek:	(8,05*6,10)*(2,74)	=	134,55 m <sup>3</sup>
přístavba garáže:	(9,89*3,00)*(2,40+1,00/2)	=	86,04 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 103,23 m <sup>3</sup>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 185,59 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 405,14 m<sup>2</sup>

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,18



## Výpočet indexu cenového porovnání:

### Index vybavení:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby - Dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota větší než 2	I	0,00
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 <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 55 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,70 = \mathbf{0,786}$$

### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II	0,00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště	II	0,00
7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti - omezená dostupnost zdravotnické péče	II	0,00
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III	0,00
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci a okolí - odpovídá průměru v kraji	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10

2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 0,900$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,786 * 1,010 * 0,900 = 0,714$$

#### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,130,- \text{ Kč/m}^3 * 0,714 = 2\,234,82 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 2\,234,82 \text{ Kč/m}^3 * 1\,103,23 \text{ m}^3 = 2\,465\,520,47 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům - zjištěná cena} = \underline{\underline{2\,465\,520,47 \text{ Kč}}}$$

### Indexová metoda

#### a) Pozemky

##### a<sub>1</sub>) Pozemky

Výchozí cena:

$$= 500,- \text{ Kč/m}^2$$

**Korekce výchozí ceny:**

A - územní struktura:

$$* 0,80$$

B - typ stavebního pozemku:

$$* 1,50$$

C - třída velikosti obce:

$$* 0,70$$

D - typ polohy:

$$* 1,30$$

E - územní připravenost, infrastruktura:

$$* 1,00$$

F - speciální charakteristiky:

$$* 1,00$$

$$= 546,- \text{ Kč/m}^2$$

**Výchozí cena upravená**

**Jednotková cena stavebního pozemku: 546,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Oceňované stavební pozemky:**

zastavěná plocha p.č. celkem 395 m<sup>2</sup>

zahrada p.č. 1235/8 297 m<sup>2</sup>

Výměra stavebních pozemků: 692 m<sup>2</sup>

$$692,00 \text{ m}^2 \text{ á } 546,- \text{ Kč/m}^2 = 377\,832,- \text{ Kč}$$

$$\text{Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem} = 377\,832,- \text{ Kč}$$

**Pozemky - výsledná cena**

$$= \underline{\underline{377\,832,- \text{ Kč}}}$$

#### Rekapitulace ocenění pozemků

##### a) Pozemky

$$= 377\,830,- \text{ Kč}$$

Cena pozemků činí celkem

$$\underline{\underline{377\,830,- \text{ Kč}}}$$

## Porovnávací metoda

### Popis oceňované stavby

Název : RED Lipník nad Bečvou  
 Druh nemovitosti: Rodinné domy  
 Konstrukce: zděné  
 Počet podzemních podlaží: 1  
 Počet nadzemních podlaží: 1  
 Poloha: řadový krajový  
 Podkroví: ano  
 Pozemky celkem: 692 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha hlavního objektu: 347 m<sup>2</sup>  
 Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 1,99  
 Výtah: ne  
 Přípojky: přípojky  
 Technický stav objektu: velmi dobrý  
 Příslušenství nemovitosti: venkovní úpravy  
 Garáž: v objektu  
 Stáří objektu: 55 roků

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	1 103,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	354,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	201,00 m <sup>2</sup>

### Hodnocení objektu dle kritérii

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	1,000
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,000
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,020
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,030
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,000
6. Školství	0,94	1,06	1,000
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,000
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,000
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,000
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	0,980
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,030
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,940
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,030
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,030
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,020

16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,020
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,010
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,030
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,050
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,020
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	0,900
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,100
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,050
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,100
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	0,980
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,700
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,000
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,850
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,100
<b>Výsledný koeficient:</b>			<b>0,953</b>

### Přehled porovnatelných nemovitostí

<b>Objekt č.: 1</b>		<b>Název: Mohelno- MOISES</b>			
Adresa		Mohelno 395, Mohelno			
Popis:					
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	řadový vnitřní
Stáří objektu		80 roků	Stav objektu		velmi dobrý
Počet nadz. podlaží		1	Počet podzemních podlaží		0
Výměra pozemku		1150 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha		123 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah		ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce		zděné			
Přípojky		přípojky včetně plynu			
Příslušenství		bez			
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	2 200 000,- Kč
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
		Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )		Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:		1 056,00 m <sup>3</sup>	2 083,33 Kč/m <sup>3</sup>		2 354,05 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:		293,00 m <sup>2</sup>	7 508,53 Kč/m <sup>2</sup>		8 484,22 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:		235,00 m <sup>2</sup>	9 361,70 Kč/m <sup>2</sup>		10 578,19 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,01
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,99	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	0,99	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	0,99	11. Životní prostředí	1,01	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,02	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00

24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	0,99	28. Technická hodnota	0,65	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,04	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,885

Objekt č.: 2		Název: Hnojice MOISES			
Adresa		Hnojice, okres Olomouc			
Popis:					
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu		90 roků	Stav objektu		dobrý
Počet nadz. podlaží		0	Počet podzemních podlaží		1
Výměra pozemku		1487 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha		140 m <sup>2</sup>
Garáž	mimo objekt		Výtah	ne	Podkroví      ano
Stavby konstrukce		zděné			
Připojky		připojky, včetně plynu			
Příslušenství		garáž			
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny			sdělení realitní kanceláře		
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 400 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
		Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )		Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:		560,00 m <sup>3</sup>	2 500,- Kč/m <sup>3</sup>		6 250,- Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:		350,00 m <sup>2</sup>	4 000,- Kč/m <sup>2</sup>		10 000,- Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:		140,00 m <sup>2</sup>	10 000,- Kč/m <sup>2</sup>		25 000,- Kč/m <sup>2</sup>
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,90
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,03	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,02	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,03
21. Typ stavby	1,01	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,58	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is      0,400	

Objekt č.: 3	Název: Lipová Lázně MOISES				
Adresa	Lipová, Lipová - okr Jeseník				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	85 roků	Stav objektu		dobrý	
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží		1	
Výměra pozemku	1738 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha		191 m <sup>2</sup>	
Garáž	v objektu	Výtah	ano	Podkroví	ano
Stavby konstrukce	zděné				
Připojky	včetně plynu				
Příslušenství					
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	500 000,- Kč



Výměry a jednotkové ceny						
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )			
Obestavěný prostor:	430,10 m <sup>3</sup>	1 162,52 Kč/m <sup>3</sup>	4 744,98 Kč/m <sup>3</sup>			
Zastavěná plocha podlaží celkem:	145,00 m <sup>2</sup>	3 448,28 Kč/m <sup>2</sup>	14 074,60 Kč/m <sup>2</sup>			
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>			
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>			
Čistá užitná plocha:	58,00 m <sup>2</sup>	8 620,69 Kč/m <sup>2</sup>	35 186,49 Kč/m <sup>2</sup>			
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí						
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,05	
4. Přírodní okolí	1,04	5. Obchod a služby	1,02	6. Školství	1,00	
7. Zdravotnictví	1,03	8. Kultura a sport	1,03	9. Hotely apod.	1,02	
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	0,98	
13. Dopravní podmínky	0,97	14. Orientace ke světovým stranám			1,00	
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00	
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,05	
21. Typ stavby	0,94	22. Dostupnost podlaží	0,90	23. Regulace nájemného	1,00	
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	0,60	26. Příslušenství nemovitosti	0,90	
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,55	29. Údržba stavby	0,90	
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	0,90	Součin dílčích koeficientů - Is		0,245

Objekt č.: 4		Název: Objekt lesního hospodářství - Motavičany				
Adresa		Moravičany 36, Moravičany				
Popis:						
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu		100 roků	Stav objektu		velmi dobrý	
Počet nadz. podlaží		1	Počet podzemních podlaží		1	
Výměra pozemku		1685 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha		619 m <sup>2</sup>	
Garáž	v objektu		Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce		zděné				
Přípojky		přípojky				
Příslušenství		venkovní úpravy				
Požadovaná nebo kupní cena						
Pramen zjištění ceny			sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena		Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	3 320 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny						
		Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )	
Obestavěný prostor:		2 055,00 m <sup>3</sup>		1 615,57 Kč/m <sup>3</sup>	2 597,38 Kč/m <sup>3</sup>	
Zastavěná plocha podlaží celkem:		380,00 m <sup>2</sup>		8 736,84 Kč/m <sup>2</sup>	14 046,37 Kč/m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha podlaží celkem		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Hrubá užitná plocha:		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Čistá užitná plocha:		312,00 m <sup>2</sup>		10 641,03 Kč/m <sup>2</sup>	17 107,76 Kč/m <sup>2</sup>	
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí						
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,02	
4. Přírodní okolí	1,03	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00	
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00	
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,03	12. Poloha k centru	1,00	
13. Dopravní podmínky	1,03	14. Orientace ke světovým stranám			0,99	
15. Konfigurace terénu	1,02	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	1,00	
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05	
21. Typ stavby	1,02	22. Dostupnost podlaží	0,90	23. Regulace nájemného	1,00	
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00	
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,62	29. Údržba stavby	1,00	

30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	0,90	Součin dílčích koeficientů - Is	0,622
------------------------------	------	-------------------	------	---------------------------------	-------

Objekt č.: 5		Název: RD Těchov Blansko- okres Blansko			
Adresa		Těchov 122, Blansko			
Popis:					
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu		50 roků		Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží		1		Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku		2534 m <sup>2</sup>		Zastavěná plocha	385 m <sup>2</sup>
Garáž		mimo objekt		Výtah	ne
				Podkroví	ano
Svislé konstrukce		zděné			
Přípojky		přípojky			
Příslušenství		vedlejší stavby, studna			
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena		Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 640 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
		Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:		986,00 m <sup>3</sup>		1 663,29 Kč/m <sup>3</sup>	3 300,17 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:		342,00 m <sup>2</sup>		4 795,32 Kč/m <sup>2</sup>	9 514,53 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:		158,00 m <sup>2</sup>		10 379,75 Kč/m <sup>2</sup>	20 594,74 Kč/m <sup>2</sup>
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel		1,00	2. Správní funkce		1,00
3. Poptávka nemovitostí		1,02	4. Přírodní okolí		1,03
5. Obchod a služby		0,94	6. Školství		0,94
7. Zdravotnictví		0,94	8. Kultura a sport		0,94
9. Hotely apod.		0,98	10. Struktura zaměstnanosti		0,98
11. Životní prostředí		1,03	12. Poloha k centru		0,94
13. Dopravní podmínky		0,98	14. Orientace ke světovým stranám		1,02
15. Konfigurace terénu		1,00	16. Převládající zástavba		1,01
17. Parkovací možnosti		0,98	18. Obyvatelstvo v okolí		1,00
19. Územní plán		1,06	20. Inženýrské sítě		1,05
21. Typ stavby		0,94	22. Dostupnost podlaží		0,90
23. Regulace nájemného		1,00	24. Výskyt radonu		1,00
25. Další možnosti ohrožení		1,00	26. Příslušenství nemovitosti		1,10
27. Možnost dalšího rozšíření		1,00	28. Technická hodnota		0,50
29. Údržba stavby		1,02	30. Pozemky k objektu celkem		1,15
31. Názor odhadce		1,10	Součin dílčích koeficientů - Is		0,504

### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Mohelno- MOISES	2 354,05	8 484,22			10 578,19
2. Hnojice MOISES	6 250,00	10 000,00			25 000,00
3. Lipová Lázně MOISES	4 744,98	14 074,60			35 186,49
4. Objekt lesního hospodářství - Motavičany	2 597,38	14 046,37			17 107,76
5. RD Těchov Blansko- okres Blansko	3 300,17	9 514,53			20 594,74
SJC – minimum	2 354,05	8 484,22			10 578,19
SJC – průměr	3 849,00	11 224,00			21 693,00
SJC – maximum	6 250,00	14 074,60			35 186,49

Index oceňovaného objektu	0,953	0,953	0,953	0,953	0,953
JCO – minimum	2 243,00	8 085,00			10 081,00
JCO – průměr	3 668,00	10 696,00			20 673,00
JCO – maximum	5 956,00	13 413,00			33 533,00
Výměry oceňované stavby	1 103,00	354,00			201,00
CO – minimum	2474029	2862090			2026281
CO – průměr	4045804	3786384			4155273
CO – maximum	6569468	4748202			6740133

**Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:**

Minimální: 2 026 281,- Kč

Průměrná: 3 995 820,- Kč

Maximální: 6 740 133,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 3995820 - [0,15 * (6740133 - 2026281)] = 3\,288\,742,20 \text{ Kč}$$

**RED Lipník nad Bečvou - výsledná cena = 3 288 742,20 Kč**

## C. Rekapitulace

**Administrativní cena:**

Administrativní cena objektů: 2 465 520,- Kč

**Administrativní cena celkem: 2 465 520,- Kč**

**Věcná hodnota:**

**Věcná hodnota pozemků: 377 830,- Kč**

**Stanovená věcná hodnota celkem: 377 830,- Kč**

**Porovnávací cena:**

**Porovnávací cena celkem: 3 288 740,- Kč**

**Obvyklá cena:**

**3 300 000,- Kč**

slovy: třímilionytřístatisíc Kč

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

Závady nemovitosti:

Na nemovitosti nevážnou žádná práva která by nezanikla přiklepením.

V Žebráku, 2.6.2014

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák



#### D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 321 -3915-2014 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 321-2014