

## 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

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 15791-659/2017

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 567** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 567), pozemku **p.č. St. 568** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 568), a dále pozemku **p.č. 3186/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 3189/1** - zahrada, vše v k.ú. Jindřichovice v Krušných horách, obec Jindřichovice, okres Sokolov.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha - východ  
Milešovská 1326/4  
130 03 Praha

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. **149 EX 3006/16-20**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 7.4.2017 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 22 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 26.5.2017

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 21.3.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha - východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3006/16-20**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 567** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 567), pozemku **p.č. St. 568** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 568), a dále pozemku **p.č. 3186/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 3189/1** - zahrada, vše v k.ú. Jindřichovice v Krušných horách, obec Jindřichovice, okres Sokolov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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 prodeji 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 7.4.2017, 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. a vyhlášky č. 443/2016 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.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 7.4.2017 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. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny realitním makléřem telefonicky.

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. 48, pro k.ú. Jindřichovice v Krušných horách, obec Jindřichovice, okres Sokolov, vyhotovený objednavatelem dne 21.3.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Jindřichovice v Krušných horách, obec Jindřichovice, okres Sokolov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 7.4.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Projektová dokumentace z roku 2007, která byla objednavatelem předložena dne 25.5.2017.

Stavební povolení ze dne 12.10.2009, které bylo objednavatelem předloženo dne 25.5.2017

Rozhodnutí, změna stavby před jejím dokončením ze dne 2.4.2013, které bylo objednavatelem předloženo dne 25.5.2017

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](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://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:** Karlovarský  
**Okres:** Sokolov  
**Obec:** Jindřichovice  
**Katastrální území:** Jindřichovice v Krušných horách (660434)

**List vlastnictví číslo:** 48

**Vlastník:** Sirotek Martin  
Václava Řezáče 391, Miřetice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednatelů jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku p.č. St. 567 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 567), pozemku p.č. St. 568 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 568), a dále pozemku p.č. **3186/1** - trvalý travní porost a pozemku p.č. **3189/1** - zahrada, vše v k.ú. Jindřichovice v Krušných horách, obec Jindřichovice, okres Sokolov.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na pozemcích p.č. St. 567 a p.č. St. 568 se nachází rozestavěný rodinný dům a rozestavěná vedlejší stavba.

Dne 12.10.2009 vydal Městský úřad Kraslice - Odbor územního plánování, stavebního úřadu a památkové péče, rozhodnutí, stavební povolení na stavbu: Novostavba RD včetně přípojek a sjezd Jindřichovice, na pozemku parc. č. 3186/1, 3287/1 v katastrálním území Jindřichovice v Krušných horách.

Dne 2.4.2013 vydal Městský úřad Kraslice - Odbor územního plánování, stavebního úřadu a památkové péče, rozhodnutí, změna stavby před jejím dokončením, ve kterém povoluje změnu termínu dokončení stavby „Novostavba rodinného domu“ na pozemku parc. č. 3186/1, 3189/1 v katastrálním území Jindřichovice v Krušných horách.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům s budoucím plně využitým podkrovím pod valbovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Jindřichovice, jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3287/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Budoucí dispozice objektu:

I. nadzemní podlaží: chodba, šatna, pokoj, obývací pokoj, kuchyň, kotelna, spáž, WC, koupelna, prádelna, společenská místnost, chodbička, umývárka

Podkroví: 3x pokoj, WC, koupelna, chodba

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele z roku 2009. Opotřebení je uvažováno lineární metodou při celkové životnosti 100 let. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako dobrou.

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

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

### **a) vedlejší stavby:**

Na pozemku p.č. St. 568 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází rozestavěný objekt. Jedná se o rozestavěnou vedlejší stavbu pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na který vpravo, (pohled z přístupové komunikace) navazuje přístřešek pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

**b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- venkovní terasa
- přípojky IS

**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**

- 1) Objekty
  - a) Rozestavěný rodinný dům na pozemku p.č. St. 567
  - b) Rozestavěný objekt na pozemku p.č. St. 568
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

**B. POSUDEK****Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 jednotka, 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 Hospodářsko-správní 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:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,05
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

##### 1.1.a) Rozestavěný rodinný dům na pozemku p.č. St. 567 – § 13

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

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

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** nemá podkroví

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 111 Budovy jednobytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,163

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	11,80×9,79–1,80×1,77	=	112,34 m <sup>2</sup>
Podkroví	11,80×9,79–1,80×1,77	=	112,34 m <sup>2</sup>
Součet:		=	224,68 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	(11,80×9,79–1,80×1,77)×4,24	=	476,30 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(9,79×3,30/6×(2×11,80+1,60))+2×3,90×1,37×0,50+2,90×1,37×0,50	=	143,02 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	619,32 m <sup>3</sup>



**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní
3. Stropy – miako vložky do I profilů	7,90 %	Standardní
4. Střecha – valbová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

**Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

Základní koeficient $K_4$ :	1,0000
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>	<b>= 1,0000</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		2 290,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1630
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>3 962,62 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 619,32 m <sup>3</sup> × 3 962,62 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>2 454 129,82 Kč</b>

**Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:**

3. Stropy		
7,90 % / 1,0000 × (100 – 80) %	+	1,580 %
6. Klempířské konstrukce		
0,90 % / 1,0000 × (100 – 65) %	+	0,315 %
7. Vnitřní omítky		
5,80 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	5,800 %
8. Fasádní omítky		
2,80 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	2,800 %
9. Vnější obklady		
0,50 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,500 %
10. Vnitřní obklady		
2,30 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	2,300 %
11. Schody		
1,00 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	1,000 %
12. Dveře		
3,20 % / 1,0000 × (100 – 20) %	+	2,560 %
13. Okna		
5,20 % / 1,0000 × (100 – 90) %	+	0,520 %
14. Podlahy obytných místností		
2,20 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	2,200 %
15. Podlahy ostatních místností		
1,00 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	1,000 %
16. Vytápění		
5,20 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	5,200 %
17. Elektroinstalace		
4,30 % / 1,0000 × (100 – 20) %	+	3,440 %
18. Bleskosvod		
0,60 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,600 %
19. Rozvod vody		
3,20 % / 1,0000 × (100 – 30) %	+	2,240 %
20. Zdroj teplé vody		
1,90 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	1,900 %
21. Instalace plynu		
0,50 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,500 %
22. Kanalizace		
3,10 % / 1,0000 × (100 – 30) %	+	2,170 %
23. Vybavení kuchyně		
0,50 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,500 %
24. Vnitřní vybavení		
4,10 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	4,100 %
25. Záchod		
0,30 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,300 %
26. Ostatní		
3,40 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	3,400 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	44,925 %

Úprava ceny: 2 454 129,82 Kč × 44,925 %	–	1 102 517,82 Kč
<b>Cena stavby:</b>	=	<b>1 351 612,– Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 8 roků

Předpokládaná další životnost: 92 roků

Opotřebení:  $100 \times 8 / (8 + 92) = 8,000 \%$ 

Odpčet opotřebení: 1 351 612,– Kč × 8,000 %

	–	108 128,96 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>1 243 483,04 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 1,000$ Index polohy:  $I_P = 0,990$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 1 243 483,04 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,990**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$**  = **1 231 048,21 Kč**Rozestavěný rodinný dům na pozemku p.č. St. 567 –  
zjištěná cena:**1 231 048,21 Kč****1.1.b) Rozestavěný objekt na pozemku p.č. St. 568 – § 16****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba: typ I–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

Koeficient vybavení stavby: 1,000

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,113

**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 6,91×6,05 = 41,81 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba 6,91×6,05×4,24 = 177,26 m<sup>3</sup>Zastřešení 6,91×6,05×2,56×0,50 = 53,51 m<sup>3</sup>Obestavěný prostor – celkem: = 230,77 m<sup>3</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny – zděné	31,80 %	Standardní
3. Stropy – miako vložky do I profilů	19,80 %	Standardní
4. Krov – valbová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce – pozinkované (žlaby)	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,00 %	Standardní
10. Okna – plastová zdvojená	1,10 %	Standardní
11. Podlahy	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :	1,0000
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>	<b>= 1,0000</b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena	1 250,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1130
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>2 113,- Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 230,77 m <sup>3</sup> × 2 113,- Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>487 617,01 Kč</b>

**Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:**

3. Stropy		
19,80 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	19,800 %
6. Klempířské práce		
1,70 % / 1,0000 × (100 – 65) %	+	0,595 %
7. Úprava povrchů		
6,10 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	6,100 %
9. Dveře		
3,00 % / 1,0000 × (100 – 20) %	+	2,400 %
10. Okna		
1,10 % / 1,0000 × (100 – 90) %	+	0,110 %
11. Podlahy		
8,20 % / 1,0000 × (100 – 30) %	+	5,740 %
12. Elektroinstalace		
5,80 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	5,800 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	<b>=</b>	<b>40,545 %</b>

Úprava ceny: 487 617,01 Kč × 40,545 %	–	197 704,32 Kč
<b>Cena stavby:</b>	<b>=</b>	<b>289 912,69 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 9 roků

Předpokládaná další životnost: 71 roků

Opotřebení:  $100 \times 9 / (9 + 71) = 11,250 \%$ Odpočet opotřebení: 289 912,69 Kč  $\times$  11,250 % = 32 615,18 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 257 297,51 Kč

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 1,000$ Index polohy:  $I_P = 0,990$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 257 297,51 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$   $\times$  0,990Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$  = 254 724,53 Kč

Rozestavěný objekt na pozemku p.č. St. 568 – zjištěná

cena: 254 724,53 Kč

**Ceny objektů včetně opotřebení:**

a) Rozestavěný rodinný dům na pozemku p.č. St. 567 1 231 048,21 Kč

b) Rozestavěný objekt na pozemku p.č. St. 568 254 724,53 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 1 485 772,74 Kč

Cena po zaokrouhlení: 1 485 773,- Kč

**2) Pozemky****2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Jindřichovice

Název okresu: Sokolov

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 825,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 214,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 6\,928 \text{ m}^2$

**Redukční koeficient:**  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,829$

**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

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

**Index polohy:**  $I_P = 0,990$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,990$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 175,6319 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [ $\text{m}^2$ ]	Cena [Kč]
St. 567	Zastavěná plocha a nádvoří	118	20 724,56
St. 568	Zastavěná plocha a nádvoří	42	7 376,54
3186/1	Trvalý travní porost	5 671	996 008,50
3189/1	Zahrada	1 097	192 668,19
	Součet:	6 928	1 216 777,79

**Pozemky – zjištěná cena:**

**1 216 777,79 Kč**

### 3) Ocenění porovnávací metodou

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, přihraničí, 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)

#### 1) RD Svatava, okres Sokolov

RD se zahradou (1380 m<sup>2</sup>), vlastní příjezdovou cestou, s krytým garážovým stáním (60 m<sup>2</sup>) a nad ním postavenou stavbou k rekreaci. Jedná se o kompletní rekonstrukci staršího domu, provedenou v roce 2008. V přízemí domu je předsíň, velký obývací pokoj s krbem a kuchyňským koutem, koupelna, menší pokoj a dvě technické komory. Podlaha je betonová se zabudovaným podlahovým vytápěním. Z obývacího pokoje je výstup na částečně zakrytou terasu (40 m<sup>2</sup>), se zabudovaným bazénem (20 m<sup>3</sup>). Do druhého nadzemního podlaží vede betonové schodiště. Zde se nachází předsíň, koupelna s WC a tři pokoje. Podlahy zde jsou dřevěné. K vytápění domu slouží podlahové topení v přízemí a v patře ústřední topení napojeným na plynový kondenzační kotel. V

přízemí domu je krb. Okna po celém domě jsou dřevěná eurookna. Fasáda domu je zateplená minerální vatou. Dům je napojený na elektřinu, kanalizaci, plyn a vodovod. Dům je z větší části podsklepený. U domu je samostatně stojící kryté garážové stání pro dvě auta se dvěma, nad kterým je nově vybudovaná stavba pro (nejen) rekreační využití. Zde je velká obytná místnost s kuchyňským koutem, a koupelnou s WC. Stavba je zateplená, napojená na elektřinu, kanalizaci a vodovod. Vytápěná je ústředním topením na elektrický kotel. Průkaz energetické náročnosti nebyl zatím majiteli dodán, proto uvádím PENB třídu „G“. U domu je zahrada o výměře 1380 m<sup>2</sup> s altánem, na jejíž jižní části je nyní ve výstavbě opěrná zeď. V okolí je klid bez sousedů, pěkná příroda se smíšenými lesy.

Nabídková CENA: 4 900 000,- Kč

## **2) RD Chodov, okres Sokolov**

Rodinný dům dispozice 7+kk se zastavěnou plochou 203m<sup>2</sup>, užitná plocha 450m<sup>2</sup> stojící na pozemku o velikosti 2868m<sup>2</sup> ve velmi klidné okrajové části města Chodova. Součástí rozlehlého pozemku je dvougaráž o výměře 43m<sup>2</sup>, tenisový kurt a zahrada se studnou, ovocnými stromy a pergolou. Z jedné třetiny podsklepený dům z roku 1939 byl v roce 1995 kompletně přestavěn a zrekonstruován. V přízemí se nachází vstupní chodba, WC, dvě ložnice a velká obývací hala s výškově oddělenou jídelnou a kuchyní. V mezipatře koupelna se sprchovým koutem, v prvním patře 4 velké ložnice a koupelna s vanou. Střešní krytina bramac, vytápění krbem, nebo plynovým kotlem, kdy v obývací hale, koupelnách a v chodbách je podlahové topení, v pokojích radiátory.

Nabídková CENA: 4 420 000,- Kč

## **3) RD Vintířov, okres Sokolov**

RD 6+kk v klidné lokalitě vilové zástavby na okraji Vintířova. V přízemí objektu se nachází prostorný obývací pokoj s funkčním krbem ( vývody do horních dětských pokojů ), jídelní a kuchyňský kout, koupelna + WC, dvojitá předsíň, technická místnost a prádelna. V 1.patře je dále 5 pokojů různých velikostí, koupelna a WC. Dům byl postaven z tvárnic a částečně z cihel, střecha je zn. Bramac, vytápění je pomocí plynového kotle ( v koupelně je také podlahové ), do horní místnosti jsou přivedeny rozvody ( plyn a voda ) – možnost dvougeneračního bydlení. Okolo objektu je upravený pozemek o celkové výměře 635 m<sup>2</sup>, na kterém je zahradní domek, sezení ke grilování a odpočinku, celý pozemek je vkusně osázen okrasnými keři a dřevinami.

Nabídková CENA: 4 390 000,- 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 rozdílům, 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 diference 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 porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- možnost napojení na kompletní IS

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- oceňovaný objekt není stavebně dokončený, zkolaudovaný
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům (dokončený, zkolaudovaný)**, 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, po dokončení) je obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

RD Svatava, okres Sokolov	
Výchozí cena (VC):	4 900 000,- Kč
Množství (M):	1,00
$K_{\text{polohy}}$ :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$ :	1,05
$K_{\text{konstrukce}}$ :	1,00
$K_{\text{pozemku}}$ :	0,80
$K_{\text{technického stavu}}$ :	1,00
Jednotková cena (JC):	5 833 333,33 Kč
Váha (V):	1,0

<b>RD Chodov, okres Sokolov</b>	
Výchozí cena (VC):	4 420 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	4 677 248,68 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Vintířov, okres Sokolov</b>	
Výchozí cena (VC):	2 590 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,80
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 083 333,33 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	3 083 333,33 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	4 531 305,11 Kč
Maximální jednotková cena:	5 833 333,33 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	4 530 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 4 530 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 4 530 000,- 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. 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 (v budoucím stavu, po dokončení) považovat za **průměrně obchodovatelnou**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, která je uvažována jako obvyklá hodnota budoucí, po dokončení objektu. Tuto hodnotu je nutné upravit rozestavěností, která je dle výše uvedeného výpočtu 55,075%. V našem konkrétním případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění se dostáváme k hodnotě po zaokrouhlení 2 495 000,- Kč.**

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	1 485 773,- Kč
Cena pozemků	1 216 778,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>2 702 551,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>2 495 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**2 495 000,– Kč**

**Cena slovy: dvamilionychtyřistadevadesátpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 26.5.2017

**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. 15791-659/2017 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Stavební povolení ze dne 12.10.2009

Rozhodnutí, změna stavby před jejím dokončením ze dne 2.4.2013

