

## 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: 13706-820/2016

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem evidovaným na LV č. 1891 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), vše v k.ú. Holice v Čechách, obec Holice, okres Pardubice.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČ: 72073462

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. **149 EX 732/14-22**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 24.3.2016 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 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 31 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 9.5.2016

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 16.3.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 732/14-22**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 4409** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kamenec, č.p. 15, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 4409), a dále pozemku **p.č. 4403/1** - zahrada, pozemku **p.č. 4408** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 4412** - zahrada, vše v k.ú. Holice v Čechách, obec Holice, okres Pardubice.

II) pozemku **p.č. 4398/10** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 4401/4** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če, zem. stav (LV č. 163), pozemku **p.č. 4401/7** - trvalý travní porost, **objektu bez čp/če, jiná st.**, na pozemku p.č. 4461/4 a p.č. 4461/5 (LV č. 163), včetně pozemku **p.č. 4461/4** - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Holice v Čechách, obec Holice, okres Pardubice.

III) pozemku **p.č. 2378/14** - orná půda, pozemku **p.č. 2384/32** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 4333/9** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 4333/11** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 4414** - zahrada, pozemku **p.č. 4467/2** - vodní plocha, pozemku **p.č. 4470/3** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 4500/6** - vodní plocha, vše v k.ú. Holice v Čechách, obec Holice, okres Pardubice.

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 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 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 24.3.2016, 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. a vyhlášky č. 53/2016 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 24.3.2016 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila 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 sousedem.

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. 1891, pro k.ú. Holice v Čechách, obec Holice, okres Pardubice, vyhotovený objednavatelem dne 15.3.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Holice v Čechách, obec Holice, okres Pardubice, vyhotovená znaleckým ústavem dne 24.3.2016, 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.

Územní plán města Holice.

Pasport komunikací města Holice.

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:** Pardubický  
**Okres:** Pardubice  
**Obec:** Holice  
**Katastrální území:** Holice v Čechách (641146)

**List vlastnictví číslo:** 1891

##### Vlastníci:

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Kačerová Marie<br>Nedašovská 362/25, Zličín, 15521 Praha 5        | Podíl: 1/3 |
| 2. Mareš Jan<br>Na Kotli 1174/33, 50009 Hradec Králové               | Podíl: 1/3 |
| 3. Vlasáková Ludmila<br>Staroholická 105, Staré Holice, 53401 Holice | Podíl: 1/3 |

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

##### **I) Rodinný dům č.p. 15 s příslušenstvím a pozemky p.č. 4403/1, p.č. 4408, p.č. 4409 a p.č. 4412, k.ú. Holice v Čechách**

Jedná se o přízemní, částečně podsklepený (nebylo možno přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Holice, v místní části Kamenec, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Kamenec 15, 534 01 Holice - Kamenec. 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. 4333/6 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Holice, Holubova 1, 53401 Holice, p.č. 4333/8 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu, p.č. 4333/9 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví povinné a dle požadavku objednavatele je předmětem ocenění a přes p.č. 4333/10 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Holice, Holubova 1, 53401 Holice (dle sdělení pracovníka městského úřadu Holice, jsou tyto pozemky vedeny v pasportu komunikací, přístup právně zajištěn).

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

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

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

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

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- přístupový chodník betonový
- přípojky IS

## **II) Pozemky p.č. 4398/10, p.č. 4401/4, p.č. 4401/7 a p.č. 4461/4, k.ú. Holice v Čechách**

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 4398/10** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 4401/4** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če, zem. stav (LV č. 163), pozemku **p.č. 4401/7** - trvalý travní porost, objektu bez čp/če, jiná st., na pozemku p.č. 4461/4 a p.č. 4461/5 (LV č. 163), včetně pozemku **p.č. 4461/4** - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Holice v Čechách, obec Holice, okres Pardubice.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že výše uvedený objekt bez čp/če, jiná st., na pozemku p.č. 4461/4 a p.č. 4461/5 (LV č. 163) se na pozemcích nenachází. Na pozemku p.č. 4401/4 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází objekt bez čp/če - zem. stav, který je ve vlastnictví jiného subjektu a proto není předmětem ocenění.

Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 4398/10** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 4401/4** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 4401/7** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 4461/4** - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Holice v Čechách, obec Holice, okres Pardubice, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Holice. Pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2381/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu a přes pozemky p.č. 2381/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Holice, Holubova 1, 53401 Holice a přes pozemky jiných vlastníků (**dle sdělení pracovníka městského úřadu Holice, pana Petra Voženíka, tyto pozemky nejsou vedeny v pasportu komunikací, přístup právně nezajištěn**).

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

Dle platného územního plánu města Holice jsou pozemky zahrnuty v plochách jako:

- pozemek p.č. 4398/10 - „plochy výroby a skladování - drobná řemeslná výroba“
- pozemek p.č. 4401/4 - „plochy výroby a skladování - drobná řemeslná výroba“
- pozemek p.č. 4401/7 - „plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské - návrh“
- pozemek p.č. 4461/4 - „plochy výroby a skladování - drobná řemeslná výroba“

Informace získány z www stránek města Holice a od pracovníka městského úřadu Holice, pana Josefa Poláka.

### III) Ostatní pozemky na LV č. 1891, k.ú. Holice v Čechách

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 2378/14 - orná půda, pozemku p.č. 2384/32 - ostatní plocha, pozemku p.č. 4333/9 - ostatní plocha, pozemku p.č. 4333/11 - ostatní plocha, pozemku p.č. 4414 - zahrada, pozemku p.č. 4467/2 - vodní plocha, pozemku p.č. 4470/3 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 4500/6 - vodní plocha, vše v k.ú. Holice v Čechách, obec Holice, okres Pardubice.

Pozemky p.č. 4414, p.č. 4333/9 a p.č. 4333/11 jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Holice. Pozemky jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 4333/6 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Holice, Holubova 1, 53401 Holice, p.č. 4333/8 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu a p.č. 4333/9 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví povinné (dle sdělení pracovníka městského úřadu Holice, pana Petra Voženíka, jsou tyto pozemky vedeny v pasportu komunikací, přístup právně zajištěn).

Pozemky p.č. 2384/32, p.č. 4470/3, p.č. 4500/6 a p.č. 2378/14, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Holice a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2384/29 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice.

Pozemek p.č. 4467/2 je situován v severní části katastrálního území s přístupem přes pozemky jiných vlastníků.

Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

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

Dle platného územního plánu města Holice jsou pozemky zahrnuty v plochách jako:

- pozemek p.č. 2378/14 - „plochy zemědělské“
- pozemek p.č. 2384/32 - „plochy dopravní infrastruktury“
- pozemek p.č. 4333/9 - „plochy dopravní infrastruktury“
- pozemek p.č. 4333/11 - „plochy dopravní infrastruktury“
- pozemek p.č. 4467/2 - „plochy vodní a vodohospodářské“
- pozemek p.č. 4470/3 - „plochy zemědělské“
- pozemek p.č. 4500/6 - „plochy vodní a vodohospodářské“

Informace získány z www stránek města Holice a od pracovníka městského úřadu Holice, pana Josefa Poláka.

**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**

### **Rodinný dům č.p. 15 s příslušenstvím a pozemky p.č. 4403/1, p.č. 4408, p.č. 4409, p.č. 4412, k.ú. Holice v Čechách**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 15
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

### **Pozemky p.č. 4398/10, p.č. 4401/4, p.č. 4401/7 a p.č. 4461/4, k.ú. Holice v Čechách**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky

### **Ostatní pozemky na LV č. 1891, k.ú. Holice v Čechách**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky



## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,08
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	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,960$$

### Rodinný dům č.p. 15 s příslušenstvím a pozemky p.č. 4403/1, p.č. 4408, p.č. 4409, p.č. 4412, k.ú. Holice v Čechách

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

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
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)	I. Negativní	-0,04
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

### Pozemky p.č. 4398/10, p.č. 4401/4, p.č. 4401/7 a p.č. 4461/4, k.ú. Holice v Čechách

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

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
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)	I. Negativní	-0,04

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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

## Ocenění

**Rodinný dům č.p. 15 s příslušenstvím a pozemky p.č. 4403/1, p.č. 4408, p.č. 4409, p.č. 4412, k.ú. Holice v Čechách**

### 1) Objekty

#### 1.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

##### 1.1.a) Rodinný dům č.p. 15 – § 35

#### Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 19,94 \times 5,52 + 2,60 \times 4,59 + 3,90 \times 1,00 = 125,90 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } 125,90 / 125,90 = 1,00$$

#### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	$19,94 \times 5,52 \times 3,45 + 2,60 \times 4,59 \times 2,96 + 3,90 \times 1,00 \times 3,17$	=	427,43 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$19,94 \times 5,52 \times 2,21 \times 0,50$	=	121,63 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	549,06 m <sup>3</sup>

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

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

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – stříkané hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná 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 %	Nevyskytuje se
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

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**

<b>Kraj:</b>	Pardubický
<b>Obec:</b>	Holice
<b>Počet obyvatel:</b>	6 531
<b>Základní cena (ZC):</b>	1 856,- Kč/m <sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení:** příloha č. 24, tabulka č. 2

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové	0,00

příslušenství k RD	zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1956  
 Stáří stavby (y): 60  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,700

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,577

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>): 1 070,91 Kč/m<sup>3</sup>

Index trhu (I<sub>T</sub>): 0,930

Index polohy (I<sub>P</sub>): 0,960

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 549,06 \times 1\,070,91 \times 0,930 \times 0,960 = 524\,960,90 \text{ Kč}$

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 3
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>174 986,97 Kč</b>

**Rodinný dům č.p. 15 – zjištěná cena: 174 986,97 Kč**

## 2) Pozemky

### 2.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

#### 2.1.a) Pozemky – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Holice  
 Název okresu: Pardubice

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95

- 6 Občanská vybavenost v obci I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) 1,00

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,400,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 961,-$  Kč/m<sup>2</sup>**  
(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:  $vp = 2\,239$  m<sup>2</sup>

**Redukční koeficient:  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,889$**

**Index trhu:  $I_T = 0,930$**

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
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:  $I_P = 0,960$**

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,893$**

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 762,9158$  Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
4403/1	Zahrada	1 421	1 084 103,35
4409	Zastavěná plocha a nádvoří	381	290 670,92
4412	Zahrada	368	280 753,01
	Součet:	2 170	1 655 527,28

**Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
3 Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
4 Vlivy ostatní neuvedené	I. Bez dalších vlivů	0,00

5 Komerční využití I. Bez možnosti komerčního využití 0,60

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,210$$

#### § 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 179,4091 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
4408	Ostatní plocha	69	12 379,23

**Součet cen všech typů pozemků:** = 1 667 906,51 Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 3  
**Cena po úpravě:** = 555 968,84 Kč

**Pozemky – zjištěná cena:** **555 968,84 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 inzerčí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### **1) RD Horní Ředice, okres Pardubice**

Rodinný dům v započaté rekonstrukci v klidné části obce Horní Ředice u Holic. K domu náleží kolna za domem a pozemek o celkové výměře 723m<sup>2</sup>. Na domě započata přestavba na dům o dispozici 5+1, k dispozici stavební dokumentace včetně stavebního povolení. Provedena částečná výměna obvodového zspana, osazeny nová okna, vstupní dveře a francouzské okno na plánovanou terasu před domem, která vznikne odbouráním přední štítové zdi původního domu, provedeno zpevnění základových konstrukcí, nová přípojka kanalizace, výměna stropních nosných trámů. Dům napojen na veřejný vodovod, přípojka kanalizace, plyn na hranici pozemku.

Nabídková CENA: 1 490 000,- Kč

### **2) RD Újezd u Sezemic, okres Pardubice**

Objekt v obci Újezd u Sezemic, vzdálené 11 km od Pardubic. Nemovitost se nachází na okraji obce, v blízkosti vodní plochy. Na pozemku se nachází dům s bytovou jednotkou 2+1 a navazující hospodářské zázemí. Druhý objekt tvoří hospodářské stavení. Nemovitost je určena k celkové rekonstrukci, s možností využití objektu pro chov koní, bydlení či rekreaci.

Nabídková CENA: 1 780 000,- Kč

### **3) RD Bořice, okres Chrudim**

RD se stodolou a chlévy. Prostorným pozemkem o CP 4.860 m<sup>2</sup>. Nemovitost vhodná k trvalému bydlení i rekreaci, vhodné pro chov koní či jiných hosp. zvířat. Na rekonstrukci objektu je možné čerpat státní dotace. Dispozice je prostorná 3+1 (4+kk), wc a koupelna. Půda vhodná k vestavbě. Dům je podřezán a trvale vytápěn. Vzdálenost- Pardubice 12 Km, Chrudim 10 Km

Nabídková CENA: 1 999 000,- Kč

### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

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



**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, 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 je obtížně obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>RD Horní Ředice, okres Pardubice</b>	
Výchozí cena (VC):	1 480 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 494 949,49 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Újezd u Sezemic, okres Pardubice</b>	
Výchozí cena (VC):	1 780 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 618 181,82 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Bořice, okres Chrudim</b>	
Výchozí cena (VC):	1 999 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	0,95
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,05
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 821 827,30 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:	1 494 949,49 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	1 644 986,20 Kč
Maximální jednotková cena:	1 821 827,30 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	1 645 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 645 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 3	
<b>Cena po úpravě:</b>	=		<b>548 333,33 Kč</b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
<b>Cena po úpravě:</b>	=		<b>438 666,66 Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota: 438 666,66 Kč**

**Pozemky p.č. 4398/10, p.č. 4401/4, p.č. 4401/7 a p.č. 4461/4, k.ú. Holice v Čechách**

**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 53/2016 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 4, 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Holice  
Název okresu: Pardubice

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,400,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 961,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Index trhu:**  $I_T = 0,930$

**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 dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

U znaku 7. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť k předmětu ocenění není po právní stránce zajištěn přístup, okolní pozemky jsou ve vlastnictví jiných vlastníků (soukromých osob).

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,40
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	III. Výrobní objekty	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná poloha	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

Index polohy:  $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,280$

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,260$**

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 249,8600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
4401/4	Zastavěná plocha a nádvoří	34	8 495,24
4461/4	Zastavěná plocha a nádvoří	12	2 998,32
4398/10	Ostatní plocha	391	97 695,26
	Součet:	437	109 188,82

**Index trhu:  $I_T = 0,930$**

**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 dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,08
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	I. Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
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	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,570$$

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,530$**

**§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 152,7990 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
4401/7	Trvalý travní porost	1 801	275 191,-

**Součet cen všech typů pozemků: = 384 379,82 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 3  
**Cena po úpravě: = 128 126,61 Kč**

**Pozemky – zjištěná cena: 128 126,61 Kč**

**Ostatní pozemky na LV č. 1891, k.ú. Holice v Čechách**

**1) Pozemky**

**1.1) Vyhláška 53/2016 Sb.**

**1.1.a) Pozemky – § 4, 6, 8**

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Holice  
 Název okresu: Pardubice

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
Základní cena výchozí:	$ZC_v = 1 400,- \text{ Kč/m}^2$	

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 961,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	I. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,60

**Index cenového porovnání:**  $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,300$

**§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 288,3000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
2384/32	Ostatní plocha	41	11 820,30
4333/9	Ostatní plocha	69	19 892,70
	Součet:	110	31 713,-

**Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
3 Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
4 Vlivy ostatní neuvedené	I. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,60

**Index cenového porovnání:**  $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,210$

**§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 201,8100 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
4333/11	Ostatní plocha	41	8 274,21

**§ 6 – Zemědělské pozemky**

**Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – vlastní území	+	80 %	
Úprava celkem:	+	80 %	× 1,800

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
2378/14	Orná půda - část	32001	593	9,34	16,8120	9 969,52
2378/14	Orná půda - část	35411	1 308	5,52	9,9360	12 996,29
4414	Zahrada - část	35411	428	5,52	9,9360	4 252,61
4414	Zahrada - část	31901	22	11,96	21,5280	473,62
4414	Zahrada - část	55411	239	4,30	7,7400	1 849,86
4470/3	Trvalý travní porost - část	35411	311	5,52	9,9360	3 090,10
4470/3	Trvalý travní porost - část	31901	1 253	11,96	21,5280	26 974,58
4470/3	Trvalý travní porost - část	32001	2 778	9,34	16,8120	46 703,74
Součet:			6 932			106 310,32

**§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního toku**

Základní cena upravená: ZCU = ZC × 0,06 = 57,6600 Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
4467/2	Vodní plocha	114	6 573,24
4500/6	Vodní plocha	50	2 883,-
Součet:		164	9 456,24

**Součet cen všech typů pozemků:** = 155 753,77 Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 3  
**Cena po úpravě:** = 51 917,92 Kč

**Pozemky – zjištěná cena:** **51 917,92 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.

### I) Rodinný dům č.p. 15 s příslušenstvím a pozemky p.č. 4403/1, p.č. 4408, p.č. 4409 a p.č. 4412, k.ú. Holice v Čechách

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

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

### II) Pozemky p.č. 4398/10, p.č. 4401/4, p.č. 4401/7 a p.č. 4461/4 evidované na LV č. 1891, k.ú. Holice v Čechách

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

#### a) Pozemek p.č. 4401/7 veden v ÚP jako „plochy bydlení - v rodinný domech - venkovské - návrh“

**Kladné stránky předmětu ocenění:**

- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost obce zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- dle platného územního plánu města Holice je oceňovaný pozemek veden v plochách jako „plochy bydlení - v rodinný domech - venkovské - návrh“

**Záporné stránky předmětu ocenění:**

- přístup k předmětu ocenění je přes pozemky jiných vlastníků **(po právní stránce není zajištěn přístup)**
- naddimenzovaná výměra stavebního pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 200,- Kč do 400,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 200,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 1.801 m<sup>2</sup> se dostáváme k hodnotě ve výši 360 200,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/3 předmětu ocenění ve výši **100 000,- Kč** (zaokrouhleno).

**b) Pozemky p.č. 4401/4, p.č. 4398/10 a p.č. 4461/4 vedeny v ÚP jako „plochy výroby a skladování - drobná řemeslná výroba“****Kladné stránky předmětu ocenění:**

- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost obce zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- dle platného územního plánu města Holice jsou oceňované pozemky vedeny v plochách jako „plochy výroby a skladování - drobná řemeslná výroba“

**Záporné stránky předmětu ocenění:**

- přístup k předmětu ocenění je přes pozemky jiných vlastníků **(po právní stránce není zajištěn přístup)**
- pozemek p.č. 4401/4 zatížen stavbou jiného vlastníka
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 150,- Kč do 300,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 150,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 437 m<sup>2</sup> se dostáváme k hodnotě ve výši 65 550,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/3 předmětu ocenění ve výši **20 000,- Kč** (zaokrouhleno).

**Obvyklá hodnota stavebních pozemků činí:**

100 000,- + 20 000,- = **120 000,- Kč**

### **III) Ostatní pozemky evidované na LV č. 1891, k.ú. Holice v Čechách**

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

#### **a) Zemědělské pozemky**

##### **Kladné stránky předmětu ocenění:**

- nebyly zjištěny

##### **Záporné stránky předmětu ocenění:**

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 20,- Kč do 30,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 20,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 6.932 m<sup>2</sup> se dostáváme k hodnotě ve výši 138 640,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/3 předmětu ocenění ve výši **40 000,- Kč** (zaokrouhleno).

**b) Pozemky komunikace p.č. 2384/32 a p.č. 4333/9**

Srovnatelné pozemky komunikací se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 2384/32 a p.č. 4333/9 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **10 000,- Kč** (zaokrouhleno).

**c) Pozemek nezpevněné komunikace p.č. 4333/11**

Srovnatelné pozemky komunikací se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 4333/11 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **2 000,- Kč** (zaokrouhleno).

**d) Pozemky vodních ploch**

Srovnatelné pozemky vodních ploch se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 4467/2 a p.č. 4500/6 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **3 000,- Kč** (zaokrouhleno).

**Obvyklá hodnota ostatních pozemků činí:**

40 000,- + 10 000,- + 2 000,- + 3 000,- = **55 000,- Kč**

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**

440 000,- + 120 000,- + 55 000,- = **615 000,- Kč**

**REKAPITULACE**

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	174 990,- Kč
Cena pozemků	736 010,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>911 000,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b> - Rodinný dům č.p. 15 s příslušenstvím a pozemky p.č. 4403/1, p.č. 4408, p.č. 4409 a p.č. 4412, k.ú. Holice v Čechách	<b>440 000,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b> - Pozemky p.č. 4401/4, p.č. 4398/10 a p.č. 4461/4 vedeny v ÚP jako „plochy výroby a skladování - drobná řemeslná výroba“	<b>120 000,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b> - Ostatní pozemky evidované na LV č. 1891, k.ú. Holice v Čechách	<b>55 000,- 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**

**615 000,- Kč**

**Cena slovy: šestsetpatnácttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 9.5.2016

**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. 13706-820/2016 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







