

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 814 - 14/2018

### **NEMOVITÁ VĚC: Rozestavěná stavba na pozemku č. parc. St. 396**

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Suchdol, k.ú. Suchdol u Kutné Hory  
Adresa nemovité věci: Suchdol, 285 02 Suchdol  
Vlastníci stavby: Petr Bartoš, Solopysky 38, 284 01 Suchdol, vlastnictví: podílové, podíl: 1 / 2  
Eva Sadílková, č. p. 63, 285 04 Onomyšl, vlastnictví: podílové, podíl: 1 / 2  
Vlastníci pozemku: Petr Bartoš, Solopysky 38, 284 01 Suchdol, vlastnictví: podílové, podíl: 1 / 2  
Eva Sadílková, č. p. 63, 285 04 Onomyšl, vlastnictví: podílové, podíl: 1 / 2

**OBJEDNAVATEL: Ing. Tomáš Zůza**  
KSPH 70 INS 31807/2014

Adresa objednatele: Kodaňská 61/45, 110 00 Praha 10

**ZHOTOVITEL : Ing. Jan Pokorný**

Adresa zhotovitele: Na Chodovci 2543/32, 141 00 Praha 4  
telefon: 602 747 768 e-mail: j.ps@seznam.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení (ocení novostavby ve výstavbě)**



**OBVYKLÁ CENA**

**4 100 000 Kč**

Stav ke dni : 17.4.2018 Datum místního šetření: 17.4.2018  
Za přítomnosti: spolujednatel nemovitosti Petra Bartoše  
Počet stran: 190 stran Počet příloh: 8 Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 4.5.2018**

**Ing. Jan Pokorný**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku parc.č. St. 612, jehož součástí je rozestavěná stavba rodinného domu, s pozemkem č.parc. 180/18, v katastrálním území Suchdol u Kutné Hory, obec Suchdol, okres Kutná Hora, se všemi součástmi a s příslušenstvím.

Objednatel požaduje ocenit nemovité věci jako celek a zároveň určit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši id.1/2.

Žádné další speciální požadavky objednatel nemá.

### Základní pojmy a metody ocenění

V zákonu 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."*

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:**

**1. Cena určená** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu. V první fázi proto znalec provedl ocenění staveb předmětné nemovitosti podle platného cenového předpisu, tj. dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a podle platné vyhlášky. Nic nebrání použití ocenění z cenového předpisu jako první přiblížení ke stanovení obvyklé tržní ceny nemovitostí, zejména jedná-li se o stavbu nedokončenou nebo rekonstruovanou, kdy se pomocí nákladového ocenění určí rozestavěnost a opotřebení analytickou metodou.

**2. Porovnávací způsob** – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

**3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## **Přehled podkladů**

### a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:

- usnesení č.j.: KSPH 70 INS 31807/2014-A-11, které vydal Krajský soud v Praze dne 17.12.2014
- výpis z katastru nemovitostí, z LV 10123, k.ú. Suchdol u Kutné Hory, vyhotoveného dálkovým přístupem do katastru nemovitostí a prokazující stav evidovaný k 29.1.2018 (viz Příloha č. I)
- kopie znaleckého posudku č. 3358-34/2014, který vypracoval Jiří Šmejkal, Palackého 235, 28201 Česká Brod, dne 19.7.2014
- informace a údaje sdělené p. Petrem Bartošem

### b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné podepsaným znalcem při místním šetření dne 17.4.2018
- kopie katastrální mapy získaná z portálu nahlizenidokn.cuzk.cz (viz Příloha č. II)
- dále uváděný cenový předpis a metodiky
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV včetně dodatků oprav a změn
- publikace Úřední oceňování majetku 2018 od autorů Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Petra Poláka a Ing. Pavla Krejčíře, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v prosinci 2017
- publikace Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol., Teorie oceňování nemovitostí, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v březnu 2004
- publikace „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil
- fotodokumentace věci nemovité uložená v archivu
- realitní inzerce

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

## **Místopis**

Městys Suchdol se nachází v okrese Kutná Hora, kraj Středočeský, asi 8 km západně od Kutné Hory. Žije v něm přibližně 1 100 obyvatel. Součástí městyse jsou i vesnice Dobřeň, Malenovice, Solopysky a Vysoká.

Obec Suchdol je významnou obcí v regionu, v místě je základní škola, obecní úřad, pošta, zdravotní středisko, čerpací stanice, rozšířené služby a obchod, autobusová doprava.

Veškeré další kompletní služby jsou v blízké Kutné Hoře, ve vzdálenosti 8km.

### **Dopravní síť**

Územím obce prochází silnice I/2 v úseku Říčany – Suchdol – Kutná Hora. Dále tudy vedou silnice III. třídy:

III/12535 Rozkoš - III/12550

III/12536 Červený Hrádek - Solopysky - Rozkoš

III/12542 Chotouchov - Dobřeň - Karlov t. Doubrava  
III/12550 Opatovice - Vysoká - Karlov t. Doubrava  
III/33344 Těšínský - Malenovice - Solopyský  
III/33345 Suchdol - Ratboř  
III/33347 Suchdol - Dobřeň  
III/33349 Suchdol - Vysoká - Mezholezy

Železniční trať ani stanice na území obce nejsou.

### **Celkový popis**

Oceňovaná nemovitost - rozestavěná stavba rodinného domu je situovaná v západní okrajové části zastavěného území Městyse Suchdol, v k.ú. Suchdol u Kutné Hory, v lokalitě „V cestách“, po levé straně nově vybudované zpevněné místní jednoúčelové komunikace, ve směru z obce.

Po jejím dokončení bude využívána výhradně pro bydlení a má charakter rodinného domu.

Rodinný dům je postaven na pozemku č.parc. st. 396 o výměře 153m<sup>2</sup>, vedeném na LV č. 10123 pro obec Suchdol, k.ú. Suchdol u Kutné Hory v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří.

K oceňované nemovitosti dále přísluší pozemek č. par. 180/18 o výměře 564m<sup>2</sup> - ovocný sad.

Tento pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem parc.č. st. 396, zastavěným rozestavěným rodinným domem a je využíván jako přílehlá zahrada.

Pozemek je pravidelného, přibližně obdélníkového půdorysu, rovinného povrchu.

Přístupný je z místní zpevněné jednoúčelové komunikace, s připojením na elektrorozvodnou síť, veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci.

Pozemek je bez dalších vedlejších staveb a trvalých porostů.

Jeho příslušenství tvoří pouze venkovní úpravy a to: zpevněné plochy ze zámkové dlažby, elektro přípojka + elektroměrný zděný pilíř, vodovodní přípojka + vodoměrná šachta, kanalizační přípojka + kanalizační revizní šachta. Vzhledem k tomu, že hlavní stavba je stavba rozestavěného RD, je jeho ocenění provedeno podle § 13 vyhl. a venkovní úpravy v jednotném funkčním celku s touto stavbou zjednodušeným způsobem. Rozestavěný rodinný dům je situován v zóně, kde podle schváleného územního plánu probíhá nová zástavba rodinnými domy.

## **OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemky se stavbou
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Rozestavěný RD
  - 1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Porovnávací metoda

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rozestavěná stavba na pozemku č. parc. St. 396  
Adresa předmětu ocenění: Suchdol  
285 02 Suchdol  
LV: 10123  
Kraj: Středočeský  
Okres: Kutná Hora  
Obec: Suchdol  
Katastrální území: Suchdol u Kutné Hory  
Počet obyvatel: 1 116

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 024,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - plyn není	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{728,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nucený prodej	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: 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	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,881}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,916}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,998$

## 1. Pozemky se stavbou

### 1.1. pozemky

Jedná se o pozemek v obci určený pro stavbu rodinného domu.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,040$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,040 = 0,998$**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	728,-	0,998		726,54	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.396	153	726,54	111 160,62
§ 4 odst. 1	ovocný sad	180/18	564	726,54	409 768,56
Stavební pozemky - celkem			717		<b>520 929,18</b>

## 1.2. Rozestavěný RD

Rozestavěný rodinný dům je řešen jako samostatně stojící přízemní, bez podsklepení, s celkovým podkrovím.

Obvodové konstrukce jsou zděné z cihelného zdivá Porotherm o tl. 36,00 cm, se zateplením polystyrénem o tl. 10,00 cm, příčky rovněž z cihelného zdivá Porotherm tl. 11,50 cm, stropy z keramických stropních panelů řady POD, střešní konstrukce valbová, krytina betonová tašková Bramac - leštěný pomeranč, klempířské konstrukce systému Lindab, vnitřní omítky v I.NP vápenné štukové, v podkroví malby, fasádní omítky umělé, vnitřní obklady běžné keramické, schody s dřevěnými stupni, dveře vchodové plastové, garážová vrata výklopná, vnitřní dveře hladké plné nebo prosklené, okna plastová, podlahy obytných místností keramické dlažby, plovoucí, podlahy ostatních místností keramické dlažby, vytápění ústřední automatickým kotlem Wiadrus. Další vybavení a stupeň rozestavěnosti je patrný z tabulky pro výpočet koeficientu vybavení K4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby.

Ke dni ocenění rozestavěný rodinný dům obsahuje:

v I.NP: závětrí, zádveří, hala, pracovna, kuchyň + jídelna, obývací pokoj, WC, chodba, kotelná, garáž, terasa

ve II.NP - podkroví: chodba, WC, koupelna, pokoj I, II, III, IV.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	14,60*12,10-2,50*5,60-3,95*2,50	=	152,79
podkroví	14,60*12,10	=	176,66

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	152,79 m <sup>2</sup>	2,90 m
podkroví	176,66 m <sup>2</sup>	2,65 m

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP	(14,60*12,10-2,50*5,60-3,95*2,50)*(3,20)	=	488,91 m <sup>3</sup>
podkroví	12,10*1,50*(0,8+3,73/2)+12,10*13,10*(0,80+3,73/3)+(6,10*3,20*1,60/2)*3	=	419,11 m <sup>3</sup>

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



Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	488,91 m <sup>3</sup>
podkroví	Z	419,11 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		908,02 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu  
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,53	100,00	8,53
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	22,06	100,00	22,06
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	8,22	70,00	5,75
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,60	100,00	7,60
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,54	100,00	3,54
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,94	100,00	0,94
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	6,04	50,00	3,02
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,91	90,00	2,62
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50	0,52	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,39	20,00	0,48
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,04	20,00	0,21
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,33	20,00	0,67
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,41	100,00	5,41
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,29	20,00	0,46
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,04	20,00	0,21
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,41	80,00	4,33
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,47	80,00	3,58
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,62	100,00	0,62
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,33	80,00	2,66
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,98	80,00	1,58
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,23	80,00	2,58
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,52	100,00	0,52
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,27	60,00	2,56
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,31	50,00	0,16
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					96,10		Rozestavěnost: <b>80,08</b>	
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9610</b>			

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ):	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9610

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 862,50</b>
<b>Plná cena:</b> 908,02 m <sup>3</sup> * 4 862,50 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 415 247,25 Kč</b>

#### Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,8008
<b>Nedokončená stavba</b>	=	<b>3 535 906,61 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 136 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 4 / 140 = 2,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 2,9 % / 100)

	*	0,971
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>3 433 365,32 Kč</b>

**Koeficient pp**

	*	0,998
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>3 426 498,59 Kč</b>

<b>Rozestavěný RD - zjištěná cena</b>	=	<b>3 426 498,59 Kč</b>
---------------------------------------	---	------------------------

### 1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Venkovní úpravy jsou standardního rozsahu a provedení, oceněny zjednodušeným způsobem a tvoří je - vrátka, zpevněné plochy, elektro+vodo+kanalizační přípojka, vodovodní šachta, jímka, ploty.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

#### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rozestavěný RD	3 426 498,59 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>3 426 498,59 Kč</b>

#### Ocenění

Cena staveb celkem:	3 426 498,59
3,00 % z ceny staveb	* 0,0300

<b>Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena</b>	=	<b>102 794,96 Kč</b>
--	---	----------------------

<b>1.1. Pozemky:</b>	<b>520 929,18 Kč</b>
----------------------	----------------------

#### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rozestavěný RD	3 426 498,59 Kč
1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	102 794,96 Kč
<b>Stavby na pozemku - celkem</b>	<b>+ 3 529 293,55 Kč</b>

<b>Pozemky se stavbou - zjištěná cena</b>	=	<b>4 050 222,73 Kč</b>
---	---	------------------------

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### Oceňovaná nemovitá věc

Výpočet užité plochy domu:

Zastavěné plochy:

1.NP 152 m<sup>2</sup>

podkroví 176 m<sup>2</sup>

Užitná plocha:

$(152 + 176) \times 0,75 = 246 \text{ m}^2$ .

**Užitná plocha:** 246,00 m<sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Prodej rodinného domu 140 m<sup>2</sup>, pozemek 750 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Suchdol, okres Kutná Hora

Prodej kompletně zrenovovaného RD, zahrada 594m<sup>2</sup>,Suchdol u Kutné Hory. Exkluzivně nabízíme velmi pěkný, kompletně zrenovovaný rodinný domek v klidné, dynamicky se rozvíjející a bohaté obci Suchdol u Kutné Hory. Nová plastová okna vyrobená v Německu, luxusní vinylové podlahy a nová dlažba, nová kuchyňská linka, nový elektrický kotel a rozvody, nové vnitřní dveře, velký obývací pokoj s kuchyní a novou venkovní terasou s krbem, nové oplechování komína i revize střechy, garáž a velká travnatá zahrada. Dům je orientován jižním směrem a je velmi komfortní a tichý. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen, a proto dle zákona uvádím hodnotu G (po vypracování PENB bude údaj aktualizován).  
Doporučuji.

**Celková cena: 3 684 000 Kč za nemovitost**

**ID zakázky: N01884**

**Aktualizace: Dnes**

**Stavba: Cihlová**

**Stav objektu: Po rekonstrukci**

**Poloha domu: Samostatný**

**Typ domu: Patrový**

**Podlaží: 2**

**Plocha zastavěná: 156 m<sup>2</sup>**

**Užitná plocha: 140 m<sup>2</sup>**

**Plocha pozemku: 750 m<sup>2</sup>**

**Plocha zahrady: 594 m<sup>2</sup>**

**Sklep: 6 m<sup>2</sup>**

**Parkování: 6**

**Garáž:**

**Datum nastěhování: Ihned**

**Rok kolaudace: 2010**

**Rok rekonstrukce: 2012**

**Voda: Místní zdroj**

Topení: **Lokální elektrické**  
 Odpad: **Veřejná kanalizace**  
 Telekomunikace: **Telefon, Internet**  
 Elektřina: **230V**  
 Doprava: **Silnice, MHD, Autobus**  
 Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**

<b>Pozemek:</b>	750,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	140,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rozestavěnost			0,80	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>Kc</b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 684 000	140,00	26 314	0,72	<b>18 946</b>



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Název:** Prodej projektu na klíč 103 m<sup>2</sup>, pozemek 1 359 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Bečváry - Pod'ousy, okres Kolín

Nabízíme výstavbu cihlového bungalovu o dispozici 4+kk - zast. pl. 138 m<sup>2</sup>, užitná pl. 103 m<sup>2</sup> na krásném pozemku o výměře 1359 m<sup>2</sup> obci Bečváry-Pod'ousy, okres Kolín. Dům bude napojen na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci. Přípojky inž. sítě jsou již na pozemku vybudované. Cena v inzerátu je za kompletně zasíťovaný pozemek + výstavbu domu na klíč. Cena je vč. DPH a základové desky. Cena neobsahuje venkovní úpravy, oplocení a kuchyňskou linku. Je možné postavit i jiný dům podle Vašich představ a finančních možností dle individuálního projektu. Stavební povolení vyřídíme za Vás. Cena se vztahuje k prvnímu obrázku v inzerci vč. kompletně zasíťovaného pozemku. Více informací Vám sdělíme při osobním jednání.

- Celková cena: **3 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu**
- Poznámka k ceně: **vč. provize, právního servisu a daně z nabytí nem. věci**
- ID zakázky: **001021**
- Aktualizace: **22.01.2018**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Projekt**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1. podlaží z celkem 1**
- Plocha zastavěná: **138 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **103 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **1359 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**

- Elektřina: **400V**
- Energetická náročnost budovy: **Třída B - Velmi úsporná**

<b>Pozemek:</b>	1 359,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	103,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - bez venkovních úprav			0,85	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - větší			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rozestavěnost			0,80	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>Kc</b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 500 000	103,00	33 981	0,55	<b>18 717</b>



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 139 m2, pozemek 2 095 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	<b>Kbel - Kbílek, okres Kolín</b>

Prodej moderního rodinného domu na klíč v klidné obci Kbílek, okres Kolín. Dům o užitné ploše 114 m<sup>2</sup> na pozemku o výměře 2095 m<sup>2</sup>. Jedná se o jednopodlažní dům, dřevostavbu. Dispozice domu je 4+1. Pozemek je rovinný a je zde přivedena elektřina. Na pozemku lze vybudovat studnu a ČOV. Průkaz energetické náročnosti B, velmi úsporné. Veškerá občanská vybavenost v Kolíně, vzdáleném 5 km. Okraj Prahy 40 km. Tato nemovitost je osvobozena od 4% daně nabytí ze stavby. S financováním rádi pomůžeme.

- Celková cena: **4 346 345 Kč za nemovitost, včetně provize**
- ID zakázky: **630504**
- Aktualizace: **Dnes** 🌱
- Stavba: **Smišená**
- Stav objektu: **Ve výstavbě**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **140 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **139 m<sup>2</sup>**
- Plocha podlahová: **139 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **2095 m<sup>2</sup>**
- Parkování: **3**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída B - Velmi úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Ukazatel energetické náročnosti budovy: **111,0 kWh/m<sup>2</sup> za rok**

<b>Pozemek:</b>	2 095,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	139,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - větší			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rozestavěnost			0,80	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 346 345	139,00	31 269	0,58	<b>18 011</b>



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 126 m2, pozemek 800 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Grunta, okres Kolín

Pokud se chcete projít po této novostavbě ze svého domova, tak mi napište, můžu za Vámi přijet s 3D virtuálními brýlemi nebo pošlu Vám 3D VIRTUÁLNÍ PROHLÍDKU a můžete se procházet po domě, jako kdybyste byli přímo v něm a odkud začnete a kde skončíte je jenom na vás.

Uvedená cena je za kompletně dokončený dům, včetně pergoly na parkovací stání, kompletně dodělaného plotu. Je to kvalitní novostavba s KM Beta Tern 40 + zateplení polystyren 14 s dřevěnými Eurookny. Další velkou výhodou je energetický štítek, který je v kategorii nízkoenergetický dům. Topení je elektrické podlahové s regulací v každé místnosti, které bude kombinované s krbem nebo krbovými kamny. Valbová střecha je z krovů s dostatečnými přesahy, vše podbité dřevem. Cena je bez kuchyňské linky, cena kuchyňské linky ve fotografiích vyrobená na zakázku byla za 160.000 Kč (mohu dodat kontakt na truhláře). Dům je k nastěhování na jaře 2019. Interiér domu je stále v rekonstrukci. Fotografie jsou ze stejného domu, který je již prodán. Nyní je stále ještě dům ve stavu, že je možné tvořit úpravy podle vašich představ, vybírat sanitu, podlahy, dveře, barvu fasády apod. A dále máte příležitost dokončení domu kontrolovat a hlídat. Můžeme Vás vzít na prohlídku stejného domu, který se již dokončuje pro jiného klienta. Na financování jsme schopni připravit zajímavou nabídku. Velkou výhodou je skvělá lokalita mezi Kolínem a Kutnou Horou. Podrobnosti sdělím osobně.

**Celková cena: 3 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu**

Poznámka k ceně: **včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu**

ID zakázky: **1802MF001**

Aktualizace: **17.02.2018**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Poloha domu: **Samostatný**

Typ domu: **Přízemní**

Plocha zastavěná: **126 m<sup>2</sup>**

Užitná plocha: **126 m<sup>2</sup>**

Plocha podlahová: **126 m<sup>2</sup>**

Plocha pozemku: **800 m<sup>2</sup>**

Parkování:

Voda: **Místní zdroj**

Topení: **Jiné**

Odpad: **Veřejná kanalizace**

Elektřina: **400V**

Energetická náročnost budovy: **Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**

Ukazatel energetické náročnosti budovy: **20,5 kWh/m<sup>2</sup> za rok**

<b>Pozemek:</b>	800,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	126,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,80	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rozestavěnost			0,80	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>Kc</b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 900 000	126,00	30 952	0,58	<b>17 828</b>



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 380 m2, pozemek 731 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Horní, Červené Pečky

Prodáme prostorný velmi pěkně a velkoryse řešený rodinný dům, možno využít i pro dvougenerační bydlení, nové inteligentní technologie - 0 náklady na provoz domu - akumulční elektrické topení propojené s tepelným čerpadlem + solární elektrárna na výrobu elektřiny, zateplení domu. Dům je kompletně podsklepený, suterén domu může případně sloužit pro dvougenerační bydlení (samostatné koupelny, wc, kuchyně) SPA výřivka, nebo pro podnikání se samostatným vstupem (byla zde provozována školka), v patře je prostorná vstupní hala, šatny, schodiště, velký obývací pokoj s krbem, kuchyní a prostornou jídelnou, wc a koupelny, v patře jsou další dětské pokoje, ložnice, pracovny, šatny a odkládací plochy. K dispozici jsou 2 garáže a stání na auta. Celková výměra pozemku 731 m<sup>2</sup>.

Nadstandardní bydlení - téměř zdarma - minimální náklady na provoz domu !

Celková cena: **3 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)**

Poznámka k ceně: **dohoda s majitelem**

Náklady na bydlení: **0**

Aktualizace: **24.04.2018**

ID: **1382707548**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Poloha domu: **Samostatný**

Umístění objektu: **Klidná část obce**

Typ domu: **Patrový**

Podlaží: **1 podzemní**

Plocha zastavěná: **140 m<sup>2</sup>**

Užitná plocha: **380 m<sup>2</sup>**  
 Plocha podlahová: **280 m<sup>2</sup>**  
 Plocha pozemku: **731 m<sup>2</sup>**  
 Plocha zahrady: **600 m<sup>2</sup>**  
 Plocha bazénu: **18 m<sup>2</sup>**  
 Sklep: **100 m<sup>2</sup>**  
 Parkování: **3**  
 Garáž: **2**  
 Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**  
 Topení: **Ústřední elektrické, Jiné**  
 Plyn: **Plynovod**  
 Odpad: **Veřejná kanalizace**  
 Telekomunikace: **Internet**  
 Elektřina: **400V**  
 Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus**  
 Komunikace: **Asfaltová**  
 Bezbariérový:  
 Vybavení: **Částečně**

<b>Pozemek:</b>	731,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	280,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rozestavěnost			0,80	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 890 000	280,00	13 893	0,72	<b>10 003</b>



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Minimální jednotková porovnávací cena	10 003 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 701 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	18 946 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>16 701 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	246,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 108 446 Kč</b>



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky se stavbou	4 050 222,70 Kč
1.1. Oceňované pozemky	520 929,18 Kč
1.2. Rozestavěný RD	3 426 498,60 Kč
1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	102 795,- Kč
	<hr/>
	= 4 050 222,70 Kč

**Cena podle cenového předpisu - celkem: 4 050 222,70 Kč**

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Porovnávací metoda	4 108 446,- Kč

**Porovnávací hodnota 4 108 446 Kč**

### Výsledné ceny

**Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám, polohy nemovitosti a situace na trhu s nemovitostmi, stanovuji cenu obvyklou:**

**Rozestavěného rodinného domu s pozemky parcelní číslo St.396 a 180/18,  
v katastrálním území Suchdol u Kutné Hory, obec Suchdol,  
okres Kutná Hora v celkové výši:**

**4 100 000 Kč**

Výsledná cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 10123 v k.ú. Suchdol u Kutné Hory byla stanovena ve výši 4 100 000 Kč. Tato cena by byla platná při prodeji celého souboru nemovitých věcí.

V případě prodeje pouze ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí na LV č. 10123 v k.ú. Suchdol u Kutné Hory lze předpokládat, že cena dosažená při prodeji bude z důvodu dalšího spoluvlastníka nižší, než je matematická polovina stanovené ceny.

Z důvodu tohoto vlastnického omezení stanovují srážku při prodeji pouze 1/2 podílu na nemovitých věcech ve výši 20 %.

Výsledná hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 10123 v k.ú. Suchdol u Kutné Hory tedy činí:

$$(4\ 100\ 000 - 4\ 100\ 000 \times 20/100) \times 1/2 = 1\ 640\ 000,-$$

**Výslednou obvyklou cenou ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 10123 v k.ú. Suchdol u Kutné Hory stanovují celkem ve výši:**

**1 640 000 Kč**

Cena zjištěná odpovídá vzhledem k lokalitě, umístění výše uvedené nemovitosti, ceně obvyklé/tržní - tedy takové ceně, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V Praze 4.5.2018

Ing. Jan Pokorný  
Na Chodovci 2543/32  
141 00 Praha 4  
telefon: 602 747 768  
e-mail: j.ps@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 23.1.2007, č.j.: Spr 2091/2006 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 814 - 14/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 814.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
I. Výpis z katastru nemovitostí	7
II. Kopie katastrální mapy	1