

ZNALECKÝ POSUDEK

č . 5926 – 13/17

o ceně pozemku p.č. 88 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je rodinný dům čp. 131 Znojmo-Oblekovice a ceně navazujících pozemků p.č. 87 zahrada a p.č. 89 zahrada v katastrálním území Oblekovice .

Dlužník Monika Ghorbankhani sp. značka KSBR 27 INS 15383/2011

Posudek vyžádal:

Ing.Eva Procházková
insolvenční správce
IČ 48919268
Nám.Svobody 1548/5
669 02 Znojmo

Posudek vypracoval:

Bc.ing. Zdeňka Prochazková
Na svahu 16
669 02 Znojmo

Počet stran
Počet předaných vyhotovení

12
2

Znalecký posudek číslo 5926 – 13/17

O ceně nemovitosti:

o ceně pozemku p.č. 88 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je rodinný dům čp.131 Znojmo-Oblekovice a ceně navazujících pozemků p.č. 87 zahrada a p.č. 89 zahrada
katastrální území: Oblekovice
okres: Znojmo

Objednatel znaleckého posudku:

Ing. Eva Procházková, insolvenční správce IČ 48919268
Nám.Svobody 1548/5, 669 02 Znojmo

Účel posudku:

Zjištění nákladové a obvyklé ceny nemovitosti se stavem ke dni 27.1.2017

Vlastník nemovitosti:

Ghorbankhani Monika RČ 755812/9909

Cenový předpis:

Vyhláška 53 ze dne 8.2.2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Podklady pro vypracování posudku:

Kopie katastrální mapy
Výpis z KN - LV číslo 388 pro katastrální území Oblekovice , obce Znojmo, vyhotovený dálkovým přístupem dne 17.8.2016

A) Nález - celkový popis nemovitosti:



Obr. 1: Levé křídlo z ulice



Obr. 2: Pravé křídlo a boční křídlo z ulice

Podle prohlídky na místě dne 29.1.2017 se jedná o rodinný dům v okrajové části města Znojma v Oblekovicích přístupný po zpevněné komunikaci, napojený na rozvod veřejné kanalizace a rozvod zemního plynu , s možností napojení na veřejný vodovod. Zásobování vodou je z vlastní studny na dvoře pomocí domácí vodárny v kotelně. Rodinný dům je přízemní, částečně podsklepený, bez podkroví, samostatně stojící , půdorysu tvaru L. Podél dvorního traktu do vedlejší ulice je neoplocená předzahrádka s jednou meruňkou. Za domem je dvůr, který je oplocený zprava zděným plotem s dřevěnými vraty, zděným plotem ze zadní strany od náhonu a zděným plotem z levé strany s drátěnou brankou. Vlevo od domu je zahrada oplocená plotem z drátěného pletiva na betonových sloupcích . V

oplocení je zděná skříň HUP . Na dvoře je kopaná studna s ručním čerpadlem . Nezabudovaný bazén není součástí ocenění.

Sestavení posudku:

- 1) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)*
 - a) Pozemky p.č. 88 zast.pl, p.č. 87 a p.č. 89 zahrady
- 2) *Studna (§19)*
 - a) Studna
- 3) *Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek - ocenění porovnávacím způsobem (§35)*
 - a) Rodinný dům čp. 131
- 4) *Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem (§47)*
 - a) Trvalé porosty p.č. 87
 - b) Trvalé porosty p.č. 88
 - c) Trvalé porosty p.č. 89



Obr. 3: Boční křídlo ze dvora



Obr. 4: Levé a pravé křídlo ze dvora

B) Ocenění nemovitosti:

Určení základní ceny stavebního pozemku:

Obec, v níž se nemovitost nachází, je vyjmenovaná v příloze č. 2 v tabulce číslo 1 vyhlášky.

Základní cena podle §3, pís. a) za m² stavebního pozemku (ZC): 1 430,00 Kč/m²

1) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)*

a) Pozemky p.č. 88 zastavěná plocha, p.č. 87 a p.č. 89 zahrady

Základní cena stavebního pozemku (ZC): 1 430,00 Kč/m²

Výpočet indexu cenového porovnání ($I = I_T \times I_O \times I_P$):

Stanovení I_T (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00

Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce

2	V	0,00
Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Podle poznámky za tabulkou číslo 1 přílohy číslo 3 je hodnota znaků 7 až 9 rovna 1.

Součet hodnot P_1 až P_5 :	0,000
Index trhu $I_T = 1,000 \times (1 + 0,000) =$	1,000

Stanovení I_O (index omezujících vlivů pozemku):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Geometrický tvar pozemku: tvar bez vlivu na využití		
2	IV	0,00
Svažítost pozemku a expozice: svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3	III	0,00
Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky		
4	I	0,00
Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5	I	0,00
Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání		
6	II	0,00
Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot P_1 až P_6 :	0,000
Index omezujících vlivů pozemku $I_O = 1 + 0,000 =$	1,000

Stanovení I_P (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,00
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích nad 2000 ob.		
2	I	0,04
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	III	-0,05
Poloha pozemku v obci: okrajové části obce		
4	I	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5	II	-0,01
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6	V	0,00
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7	III	0,00

Osobní hromadná doprava: zastávka do 200 včetně; mhd - dobrá dostupnost centra obce		
8	II	0,00
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	I	-0,01
Nezaměstnanost: vyšší než průměr v kraji		
11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		
Součet hodnot P_2 až P_{11} :		-0,030
Index polohy $I_p = 1,000 \times (1 - 0,030) =$		0,970
Index cenového porovnání: $I = 1,000 \times 1,000 \times 0,970 =$		0,970

Parcela číslo:	87 zahrada
Výměra:	178 m ²
Ocenění dle odstavce:	1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I$): $1430,00 \times 0,970 =$	1 387,10 Kč/m ²
Cena parcely: $1\,387,10 \text{ Kč/m}^2 \times 178 \text{ m}^2 =$	246 903,80 Kč

Parcela číslo:	88 zast.pl.
Výměra:	673 m ²
Ocenění dle odstavce:	1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I$): $1430,00 \times 0,970 =$	1 387,10 Kč/m ²
Cena parcely: $1\,387,10 \text{ Kč/m}^2 \times 673 \text{ m}^2 =$	933 518,30 Kč

Parcela číslo:	89 zahrada
Výměra:	145 m ²
Ocenění dle odstavce:	1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I$): $1430,00 \times 0,970 =$	1 387,10 Kč/m ²
Cena parcely: $1\,387,10 \text{ Kč/m}^2 \times 145 \text{ m}^2 =$	201 129,50 Kč

Souhrn ploch všech parcel:	996 m ²
----------------------------	--------------------

Souhrn cen všech parcel:	1 381 551,60 Kč
---------------------------------	------------------------

2) Studna (§19)

a) Studna

Druh studny:	kopaná
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.25.22.2
Klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222
Průměr:	100,00 cm
Hloubka:	4,70 m
Výpočet ceny:	
$4,7 \times 1950,00 =$	9 165,00 Kč
Ruční čerpadlo:	1 ks 1 210,00 Kč/ks
Cena studny s čerpadly:	1 210,00 Kč

9 165,00 Kč + 1 210,00 Kč =	10 375,00 Kč
Koeficient polohový K_s :	1,050
Koeficient změn ceny staveb K_i :	2,349
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_s \times K_i$):	
10 375,00 Kč x 1,050 x 2,349 =	25 589,42 Kč
Stáří:	87 roků
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebení (max. opotřebení je 85%):	85,00%
Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N):	
25589,42 x (100 - 85,00)% =	3 838,41 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):

Hodnota pp je převzata z objektu "Pozemky p.č. 88 zast.pl, p.č.".

Index trhu I_t :	1,000
Index polohy I_P :	0,970

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_t \times I_P = 1,000 \times 0,970 = 0,970$

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 3 838,41 \text{ Kč} \times 0,970 = 3 723,26 \text{ Kč}$

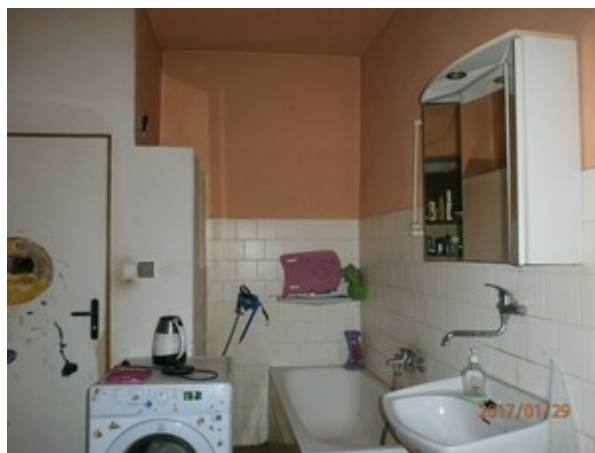
Cena studny: **3 723,26 Kč**

3) Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek - ocenění porovnávacím způsobem (§35)

a) Rodinný dům čp. 131



Obr. 5: Kuchyně



Obr. 6: Koupelna

Rodinný dům je přízemní, samostatně stojící, bez podkroví, částečně podsklepený, půdorys je tvaru L s dvorním traktem vpravo. Dispozice odpovídá 3 bytovým jednotkám. Do obývané bytové jednotky vpravo je vstup z ulice do chodby, vpravo je kuchyň, za kuchyní jsou 4 obytné místnosti, koupelna, ve které je vestavěný splachovací záchod. Z chodby vlevo je bytová jednotka 2 + 1, ze které je používána krajní obytná místnost. Zbývající část bytové jednotky je rovněž přístupná samostatným vchodem ze dvora. Tato část domu je zdevastovaná a bez provedení větších stavebních úprav neschopná užívání. Z průchozí chodby je přístup do verandy, z verandy do dvora a do malého klenutého sklepa přístupného po betonovém schodišti s hrubou vrstvou domovního odpadu na podlaze sklepa. Bytová jednotka 1+1 je s přístupem z ulice v zadní části dvorního traktu a má rovněž průchod do dvora a vrstvu domovního odpadu na podlaze. Vedle tohoto východu je vstup do kotelny, ve které je umístěn plynový kotel a domácí vodárna. Rodinný dům je zděný ze smíšeného zdiva tl. od

30 cm do 80 cm, bez izolace proti zemní vlhkosti . Stropy jsou s rovným omítaným podhledem . Střecha je sedlová s taškovou krytinou bobrovka ze dvorní strany u konce životnosti. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné bez obkladu. Vnitřní omítky jsou vápenné s keramickým obkladem v kuchyni a koupelně. Schody do sklepa jsou betonové, dveře jsou hladké, všechna okna do ulice jsou plastová . Vytápění je ústřední s kotlem na zemní plyn s ocelovými panelovými tělesy. Vytápění není v provozu , používá se lokální vytápění na tuhá paliva, není ověřena funkčnost ústředního vytápění . Elektroinstalace je světelná i motorová, bleskosvod není. Rozvod vody je studené a teplé z el.bojleru.V koupelně je vana a umyvadlo, záchod je splachovací . Jiné vybavení není. Stáří stavby se předpokládá 87 let.



Účel užití stavby:

k trvalému bydlení

Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru (ZC):

2 341,00 Kč



Obestavěný prostor:

OP spodní stavby: $2.1 \times 5 \times 2 + 6.3 \times 2.1 \times 2 = 47,46 \text{ m}^3$

OP vrchní stavby: $28.45 \times 5 \times 3.1 + 8.3 \times 7.8 \times 3.1 + 3.7 \times 7.8 \times 3.1 + 10.3 \times 2.1 \times 2.65 = 788,45 \text{ m}^3$

OP zastřešení: $28.45 \times 5 \times 1.25 + 8.3 \times 7.8 \times 1.25 = 258,74 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem (OP): 1094,65 m³

Stáří: 87 roků

Koeficient s, kterým se násobí znak V₁₃ u indexu vybavenosti: 0,600

$s = 1 - 0,005 \times \text{stáří (minimálně 0,600)}$

Výpočet indexu konstrukce a vybavení:

Znak	číslo pásma	V _i
0		
Typ stavby: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. np - se šikmou nebo strmou střechou		
A: Svislé konstrukce zděné, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 1.NP, s jedním NP		
1	III	0,00
Druh stavby: samostatný rodinný dům		
2	I	-0,08
Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné		

3	III	0,03
Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm		
4	II	0,01
Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně		
5	V	0,08
Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan		
6	III	0,00
Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové		
7	II	-0,05
Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu rodinného domu		
8	I	0,00
Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení		
9	I	-0,05
Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu		
10	II	0,00
Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkově zastavěné ploše nad 25 m ²		
11	III	0,01
Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem		
12	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu		
13	IV	0,65
Stavebně-technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)		

Výpočet podlažnosti pro stanovení pásma u 4. hodnoceného znaku:

Podlažnost: $((5 \times 2.1) + (6.3 \times 2.1) + (28.45 \times 5) + (8.3 \times 7.8) + (7.8 \times 3.7) + (10.3 \times 2.1)) :$

$((28.45 \times 5) + (7.8 \times 8.3) + (7.8 \times 3.7) + (10.3 \times 2.1)) =$ 1,09

Součet hodnot V_1 až V_{12} : -0,050

Koeficient V_{13} upravený koeficientem s: $0,650 \times 0,600 =$ 0,390

Index konstrukce a vybavení $I_v = (1 - 0,050) \times 0,390 =$ 0,371

Základní cena upravená:

$ZCU = ZC \times I_v = 2\,341,00 \text{ Kč/m}^3 \times 0,371 =$ 868,51 Kč/m³

Stanovení I_t (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce		
2	V	0,00
Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Podle poznámky za tabulkou číslo 1 přílohy číslo 3 je hodnota znaků 7 až 9 rovna 1.

Součet hodnot T_1 až T_5 : 0,000
 Index trhu $I_t = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times (1 + 0,000) =$ 1,000

Stanovení I_p (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,00
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích nad 2000 ob.		
2	I	0,04
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	III	-0,05
Poloha pozemku v obci: okrajové části obce		
4	I	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5	II	-0,01
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6	V	0,00
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7	III	0,00
Osobní hromadná doprava: zastávka do 200 včetně; mhd - dobrá dostupnost centra obce		
8	II	0,00
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	I	-0,01
Nezaměstnanost: vyšší než průměr v kraji		
11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot P_2 až P_{11} : -0,030
 Index polohy $I_p = 1,000 \times (1 - 0,030) =$ 0,970

Cena stavby ($CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p$):
 $1094,65 \text{ m}^3 \times 868,51 \text{ Kč} \times 1,000 \times 0,970 = 922\,193,04 \text{ Kč}$

Cena stavby zjištěná porovnávací metodou: 922 193,04 Kč

4) *Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem (§47)*

a) Trvalé porosty p.č. 87

2 smrky, 1 modřín .

Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Číslo parcely: 89 zahrada
 Cena za 1 m² podle §3: 1 387,10 Kč
 Pokryvná plocha porostu: 25 m²
 Druh oceňovaného porostu: okrasné rostliny
 Koeficient pro stanovení ceny porostu podle §47: 0,085
 Výpočet ceny porostu: $1\,387,10 \text{ Kč} \times 25 \text{ m}^2 \times 0,085 =$ 2 947,59 Kč

Cena zjištěná: 2 947,59 Kč



Obr. 7: Zahrada u domu

b) Trvalé porosty p.č. 88

1 přestárlá meruňka.
Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Číslo parcely:	88 zast.pl.
Cena za 1 m ² podle §3:	1 387,10 Kč
Pokryvná plocha porostu:	16 m ²
Druh oceňovaného porostu:	ovocné dřeviny a ostatní vinná réva
Koeficient pro stanovení ceny porostu podle §47:	0,045
Výpočet ceny porostu: 1 387,10 Kč x 16 m ² x 0,045 =	998,71 Kč

Cena zjištěná: 998,71 Kč

c) Trvalé porosty p.č. 89

1 přestárlá meruňka.
Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Číslo parcely:	89 zahrada
Cena za 1 m ² podle §3:	1 387,10 Kč
Pokryvná plocha porostu:	10 m ²
Druh oceňovaného porostu:	ovocné dřeviny a ostatní vinná réva
Koeficient pro stanovení ceny porostu podle §47:	0,045
Výpočet ceny porostu: 1 387,10 Kč x 10 m ² x 0,045 =	624,20 Kč

Cena zjištěná: 624,20 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

<i>1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)</i>	
a) Pozemky p.č. 88 zast.pl, p.č. 87 a p.č. 89 zahrady	1 381 551,60 Kč
Mezisoučet pro § 3:	1 381 551,60 Kč
<i>2) Studna (§19)</i>	
a) Studna	3 723,26 Kč
Mezisoučet pro § 19:	3 723,26 Kč
<i>3) Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek - ocenění porovnávacím způsobem (§35)</i>	
a) Rodinný dům čp. 131	922 193,04 Kč
Mezisoučet pro § 35:	922 193,04 Kč
<i>4) Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem (§47)</i>	
a) Trvalé porosty p.č. 87	2 947,59 Kč
b) Trvalé porosty p.č. 88	998,71 Kč
c) Trvalé porosty p.č. 89	624,20 Kč
Mezisoučet pro § 47:	4 570,50 Kč

Cena nemovité věci celkem: 2 312 040,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Dvamiliónytřistadvánácttisícčtyřicet korun českých

D) Zjištění obvyklé ceny nemovitosti:

Obvyklá cena ve smyslu zákona o oceňování odpovídá ceně, za kterou se na trhu stejná nebo obdobná věc prodává. Byl proveden průzkum u realitních kanceláří o realizovaných prodejkách a z porovnání prodejních a zjištěných cen je odvozen koeficient prodejnosti. Byly zjištěny následující realizované prodeje obdobných nemovitostí:

1. Rodinný dům Znojmo – Načeratice, dohodnutá prodejní cena 2 650 000 Kč, zjištěná cena 3 869 000 Kč.
2. Rodinný dům Znojmo – Popice, dohodnutá prodejní cena 2 000 000 Kč, zjištěná cena 3 034 000 Kč
3. Rodinný dům Nový Šaldorf – Sedlešovice, dohodnout prodejní cena 1 104 000 Kč, zjištěná cena 1 387 000 Kč.
4. Rodinný dům Znojmo – Leska, dohodnutá prodejní cena 1 050 000 Kč, zjištěná cena 1 807 840 Kč
5. Rodinný dům Znojmo – Oblekovice, dohodnutý prodejní cena 2 400 000 Kč, zjištěná cena 3 653 000 Kč.
6. Rodinný dům Znojmo – Dyje, dohodnutá prodejní cena 3 500 000 Kč, zjištěná cena 2 953 910 Kč

7. Rodinný dům Znojmo – Hálkova ulice, dohodnutá prodejní cena 3 500 000 Kč, zjištěná cena 2 158 000 Kč.

Koeficient prodejnosti se zjistí jako vážený průměr podílu sjednaných a zjištěných cen podle vzorce

$$k_p = \frac{\sum C_p}{\sum C_z}$$

kde k_p – je koeficient prodejnosti

C_p – cena prodejních

C_z – cena zjištěná

Po dosazení je $k_p = 0,86$

Obvyklá cena činí 2 312 040 Kč x 0,86 = 1 988 354 Kč.

Obvyklá cena nemovité věci celkem: 1 988 350,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jedenmiliondevětsetosmdesátosmtisícčtristapadesát korun českých

Znojmo, dne 4. 2. 2017

Bc.ing. Zdeňka Prochazková
Na svahu 16
669 02 ZNOJMO

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 18.12.1985, čj. Spr. 5057/85 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5926 – 13/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znojmo, dne 4. 2. 2017

Bc.ing. Zdeňka Prochazková
Na svahu 16
669 02 ZNOJMO