

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5767 – 45/16

o ceně pozemku p.č. st.14 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je jiná stavba čp.15 Biskupice-Pulkov , o ceně navazujících pozemků p.č. 14/2 zahrada a p.č. 15 zahrada , o ceně zemědělských pozemků p.č. 272 orná půda a p.č. 305/56 orná půda v katastrálním území Pulkov .

Dlužníci Milan Mandát a Monika Mandátová , věc Krajský soud v Brně č.j. KSBR 32 INS 23096/2015

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

12

Počet předaných vyhotovení

2

Znalecký posudek číslo 5767 – 45/16

O ceně nemovitosti:

o ceně pozemku p.č. st.14 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je jiná stavba čp.15 Biskupice-Pulkov ,
ceně pozemků ve funkčním celku p.č. 14/2 zahrada a p.č. 15 zahrada , o ceně zemědělských pozemků p.č. 272
orná půda a p.č. 305/56 orná půda
Biskupice-Pulkov
katastrální území: Pulkov
okres: Třebíč

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel posudku:

Insolvenční řízení , zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 9.4.2016 , věc Krajský soud v Brně č.j. KSBR 32
INS 23096/2015

Vlastník nemovitosti:

Mandát Milan

RČ 690410/4724

Cenový předpis:

Vyhláška 345 ze dne 10.12.2015, 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 53 pro katastrální území Pulkov , obce Biskupice-Pulkov, vyhotovený dálkovým
přístupem dne 28.10.2015 pro insolvenční řízení , č.j. KSBR 32 INS 23096/2015

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Podle prohlídky na místě dne 9.4.2016 za přítomnosti pana Milana Mandáta se jedná o rekreační chalupu v
zastavěné části Pulkova, přístupnou po zpevněné komunikaci, napojenou na veřejný vodovod s vodoměrnou
šachtou v zahradě, připojení zemního plynu je pouze do skříně HUP na hranici pozemku. Veřejná kanalizace v
místě není vybudovaná. Navazující zahrada p.č. 15 je ze strany ulice oplocená plotem z betonových tvarovek s
brankou. , na zahradě je jablono a vlašský ořešák . Pod pozemkem zahrady p.č. 15 je zemní sklep. Rekreační
chalupa je na pozemku p.č. 14, je přízemní, nepodsklepená, bez podkroví. Na chalupu stavebně ve spodní části
navazuje stavba zděného skladu paliva . Sklad je o zastavěné ploše do 25 m² , 4,3 m x 4,1 m . Na dvorku je
dřevěný venkovní záchod. Na dvorek pod domem navazuje zahrada p.č. 14/2 . Zahrada je svažité , zatravněná s
několika ovocnými a okrasnými dřevinami . Zahrada je z pravé strany oplocena plotem z drátěného pletiva s
betonovými sloupky. Zemědělské pozemky p.č. 272 a 305/56 orná půda se nachází severně od zastavěné části obce .

Sestavení posudku:

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

a) Pozemky p.č. st.14 zast.pl. , 14/2 a 15 zahrady

2) Zemědělský pozemek (§6)

a) Pozemek p.č. 272 orná půda

b) Pozemek p.č. 305/56 díl 1 orná půda

c) Pozemek p.č. 305/56 orná půda díl2

3) *Venkovní úpravy (§18)*

a) Zemní sklep

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

a) Rekreační chalupa čp.15

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

a) Trvalé porosty na p.č. 14/2

b) Trvalé porosty na p.č. 15

B) Ocenění nemovitosti:

Určení základní ceny stavebního pozemku:

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

Základní cena podle §3, pís. b) za m² stavebního pozemku:Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC_v): 1 270,00 Kč/m²Hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce (O₁): 0,500

V: Do 500 obyvatel

Hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce (O₂): 0,600

IV: Ostatní obce

Hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce (O₃): 0,800

VI: V ostatních případech

Hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury obce (O₄): 0,850

II: Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn

Hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce (O₅): 0,900

III: Železniční nebo autobusová zastávka

Hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce (O₆): 0,900

IV: Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)

Základní cena (ZC = ZC_v x O₁ x O₂ x O₃ x O₄ x O₅ x O₆): 210,00 Kč/m²1) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)***a) Pozemky p.č. st.14 zast.pl., 14/2 a 15 zahrady**Základní cena stavebního pozemku (ZC): 210,00 Kč/m²Výpočet 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 nemovitostmi: 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: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem): 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		

Součet hodnot P_1 až P_4 :	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	II	-0,02
Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku nad 15%; 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 :	-0,020
Index omezujících vlivů pozemku $I_o = 1 - 0,020 =$	0,980

Stanovení I_P (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	0,85
Druh a účel užití stavby: stavby pro rodinnou rekreaci		
2	I	0,01
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	II	0,00
Poloha pozemku v obci: navazující na střed (centrum) 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	III	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost obce		
6	V	-0,01
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7	II	0,00
Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000; mhd - špatná 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	0,00
Nezaměstnanost: vyšší než průměr v kraji		
11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot P_2 až P_{11} :	0,000
Index polohy $I_P = 0,850 \times (1 + 0,000) =$	0,850

Index cenového porovnání: $I = 1,000 \times 0,980 \times 0,850 =$	0,833
---	-------

Parcela číslo: 14/2 zahrada
 Výměra: 448 m²
 Ocenění dle odstavce: 1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC
 Základní cena upravená (ZCU = ZC x I): 210,00 x 0,833 = 174,93 Kč/m²
 Cena parcely: 174,93 Kč/m² x 448 m² = 78 368,64 Kč

Parcela číslo: 15 zahrada
 Výměra: 162 m²
 Ocenění dle odstavce: 1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC
 Základní cena upravená (ZCU = ZC x I): 210,00 x 0,833 = 174,93 Kč/m²
 Cena parcely: 174,93 Kč/m² x 162 m² = 28 338,66 Kč

Parcela číslo: st.14 zast.pl.
 Výměra: 237 m²
 Ocenění dle odstavce: 1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC
 Základní cena upravená (ZCU = ZC x I): 210,00 x 0,833 = 174,93 Kč/m²
 Cena parcely: 174,93 Kč/m² x 237 m² = 41 458,41 Kč

Souhrn ploch všech parcel: 847 m²

Souhrn cen všech parcel: 148 165,71 Kč

2) Zemědělský pozemek (§6)

a) Pozemek p.č. 272 orná půda

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s méně než 2 tis. obyvatel
 Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území
 Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 0 %
 Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km
 Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: 0 %
 Podle §9, odst. 6, je minimální cena za 1 m² zemědělského pozemku 1 Kč.

Parcela číslo: 272
 Ocenění podle odstavce: 2a

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
51200	2025	12,97	12,97	26 264,25 Kč

Celkem parcela: 2025 m² 26 264,25 Kč

Celkem: 26 264,25 Kč

b) Pozemek p.č. 305/56 díl 1 orná půda

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s méně než 2 tis. obyvatel
 Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území
 Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 0 %
 Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km
 Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: 0 %
 Podle §9, odst. 6, je minimální cena za 1 m² zemědělského pozemku 1 Kč.

Parcela číslo: 305/56
 Ocenění podle odstavce: 2a

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
51200	4822	12,97	12,97	62 541,34 Kč
Celkem parcela:				62 541,34 Kč
Celkem:				62 541,34 Kč

c) Pozemek p.č. 305/56 orná půda díl2

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s méně než 2 tis. obyvatel
 Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území
 Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 0 %
 Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km
 Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: 0 %
 Podle §9, odst. 6, je minimální cena za 1 m² zemědělského pozemku 1 Kč.

Parcela číslo: 305/56
 Ocenění podle odstavce: 2a

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
53201	1143	6,61	6,61	7 555,23 Kč
Celkem parcela:				7 555,23 Kč
Celkem:				7 555,23 Kč

3) Venkovní úpravy (§18)

a) Zemní sklep



Zemní sklep - zemní sklep zděný nebo betonový
 (položka 15. 1. přílohy číslo 17 oceňovacího
 předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.39.99
 Klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242
 Cena za m³ OP (ZC): 1 800,00 Kč
 Množství: 5.4 x 3.1 x 2 = 33,48 m³ OP
 Koeficient polohový K₅: 0,800

Koeficient změn ceny staveb K_i : 2,292
 Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$): $1\,800,00 \text{ Kč} \times 0,800 \times 2,292 = 3\,300,48 \text{ Kč}$

Stáří: 85 roků
 Životnost: 100 roků
 Lineární opotřebení: 85,00%
 Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N):
 $3\,300,48 \text{ Kč} \times 33,48 \times (100 - 85,00)\% = 16\,575,01 \text{ Kč}$

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

Hodnota pp je převzata z objektu "Pozemky p.č. st.14 zast.pl. ,".

Index trhu I_T : 1,000
 Index polohy I_P : 0,850

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 0,850 = 0,850$

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 16\,575,01 \text{ Kč} \times 0,850 = 14\,088,76 \text{ Kč}$

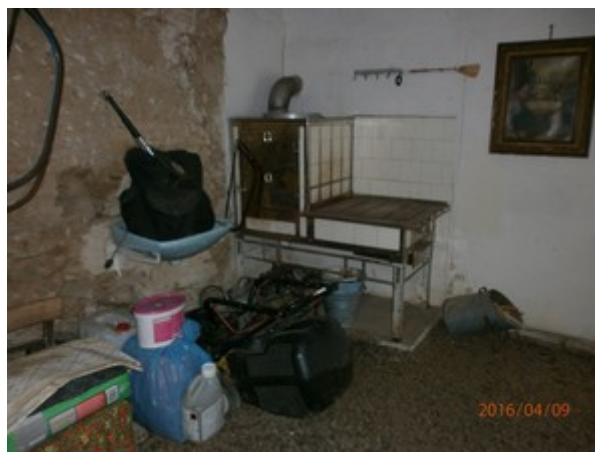
Cena stavby: 14 088,76 Kč

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

a) Rekreační chalupa čp.15



Rekreační chalupa je přízemní, nepodsklepená, bez podkrovní. Vstup ze dvora je do předsíně, z předsíně vlevo je vstup do pobytové místnosti, vpravo do kuchyně, z kuchyně vpravo je druhá pobytová místnost. Stavba je zděná ze smíšeného zdiva o tl. 55 cm, kolem obvodového zdiva je provedena drenáž. Stropy jsou s rovným podhledem, střecha je sedlová s taškovou krytinou se žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné bez obkladů. Vnitřní omítky jsou vápenné, v levé místnosti jsou odstraněny. Keramický obklad je v kuchyni. Dveře jsou hladké a rámové náplňové, okna jsou dřevěná dvojitá a zdvojená. Podlahy jsou betonové, pouze v levé místnosti je podlaha odstraněna, v předsíni je teracová dlažba. Vytápění je lokální na tuhá paliva, elektroinstalace je světelná. Přívod vody je studený k umyvadlu v kuchyni a k umyvadlu v levé místnosti. Voda je sezonní. Odpady z umyvadel jsou svedeny do trativodu. V kuchyni je sporák na tuhá paliva. Jiné vybavení není. Stavebně právní dokumentace nebyla předložena, podle sdělení majitele byl dům postaven v roce 1922. Stavba je udržovaná, není uzpůsobena k trvalému bydlení.



Účel užití stavby:

pro rodinnou rekreaci

Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru (ZC):

1 136,00 Kč

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: 13.3 x 4.3 x 2.9 + 4 x 1.4 x 2.3 =

178,73 m³

OP zastřešení: 13.3 x 4.3 x 1.05 =

60,05 m³

Obestavěný prostor celkem (OP):

238,78 m³

Stáří:

85 roků

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

0,600

s = 1 - 0,005 x 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	I	-0,02
Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek		
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	I	0,00
Podlažnost: hodnota 1		
5	III	0,00
Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku		
6	I	-0,08
Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva		
7	I	-0,10
Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické wc		
8	I	0,00
Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení		
9	II	-0,03
Venkovní úpravy: minimálního rozsahu		
10	III	0,05
Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 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	III	0,85

Stavebně-technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Výpočet podlažnosti pro stanovení pásma u 4. hodnoceného znaku:

Podlažnost: 1 =	1,00
Součet hodnot V_1 až V_{12} :	-0,220
Koeficient V_{13} upravený koeficientem s: $0,850 \times 0,600 =$	0,510
Index konstrukce a vybavení $I_v = (1 - 0,220) \times 0,510 =$	0,398
Základní cena upravená:	
$ZCU = ZC \times I_v = 1\,136,00 \text{ Kč/m}^3 \times 0,398 =$	452,13 Kč/m ³

Stanovení I_t (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi: 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: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem): 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		

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

Stanovení I_p (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	0,85
Druh a účel užití stavby: stavby pro rodinnou rekreaci		
2	I	0,01
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	II	0,00
Poloha pozemku v obci: navazující na střed (centrum) 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	III	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost obce		
6	V	-0,01
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7	II	0,00
Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000; mhd - špatná 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	0,00
Nezaměstnanost: vyšší než průměr v kraji		
11	II	0,00

Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů

Součet hodnot P_2 až P_{11} : 0,000
 Index polohy $I_P = 0,850 \times (1 + 0,000) = 0,850$

Cena stavby ($CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$):
 $238,78 \text{ m}^3 \times 452,13 \text{ Kč} \times 1,000 \times 0,850 = 91\,765,66 \text{ Kč}$

Cena stavby zjištěná porovnávací metodou: 91 765,66 Kč

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



a) Trvalé porosty na p.č. 14/2

Vlašský ořešák, třešeň, dvě švestky, dvanáct smrků.
 Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Číslo parcely: 14/2 zahrada
 Cena za 1 m² podle §3: 174,93 Kč
 Pokryvná plocha porostu: 180 m²

Druh oceňovaného porostu: smíšené porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin

Koeficient pro stanovení ceny porostu podle §47: 0,065
 Výpočet ceny porostu: $174,93 \text{ Kč} \times 180 \text{ m}^2 \times 0,065 = 2\,046,68 \text{ Kč}$

Cena zjištěná: 2 046,68 Kč

b) Trvalé porosty na p.č. 15

Jabloň a vlašský ořešák .

Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Číslo parcely: 15 zahrada
 Cena za 1 m² podle §3: 174,93 Kč
 Pokryvná plocha porostu: 20 m²
 Druh oceňovaného porostu: ovocné dřeviny a ostatní vinná réva
 Koeficient pro stanovení ceny porostu podle §47: 0,045
 Výpočet ceny porostu: $174,93 \text{ Kč} \times 20 \text{ m}^2 \times 0,045 = 157,44 \text{ Kč}$

Cena zjištěná: 157,44 Kč

C) Rekapitulace zjištěných nákladových cen

<i>1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)</i>	
a) Pozemky p.č. st.14 zast.pl. , 14/2 a 15 zahrady	148 165,71 Kč
Mezisoučet pro § 3:	148 165,71 Kč
<i>2) Zemědělský pozemek (§6)</i>	
a) Pozemek p.č. 272 orná půda	26 264,25 Kč
b) Pozemek p.č. 305/56 díl 1 orná půda	62 541,34 Kč
c) Pozemek p.č. 305/56 orná půda díl2	7 555,23 Kč
Mezisoučet pro § 6:	96 360,82 Kč
<i>3) Venkovní úpravy (§18)</i>	
a) Zemní sklep	14 088,76 Kč
Mezisoučet pro § 18:	14 088,76 Kč
<i>4) Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek - ocenění porovnávacím způsobem (§35)</i>	
a) Rekreační chalupa čp.15	91 765,66 Kč
Mezisoučet pro § 35:	91 765,66 Kč
<i>5) Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem (§47)</i>	
a) Trvalé porosty na p.č. 14/2	2 046,68 Kč
b) Trvalé porosty na p.č. 15	157,44 Kč
Mezisoučet pro § 47:	2 204,12 Kč
<u>Cena nemovité věci celkem:</u>	<u>352 590,00 Kč</u>
(Zaokrouhleno na desítky Kč)	

Slovy: Třistapadesátdvatisícpětsetdevadesát korun českých

D) Obvyklá cena

Definice obvyklé ceny podle zákona o oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti trhu, osobních poměrů prodávajícího a 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.

Pro stanovení ceny obvyklé se užívá metoda nákladová, metoda výnosová a metoda srovnávací. Pro dané zadání je nejvhodnější metoda srovnávací, vyhodnocení nákladových cen v rozhodném období ve srovnatelných lokalitách, malé obce vhodné i k rekreačnímu užití.

Rodinný dům Plankovice	nákladová cena 240 000 Kč	smlouva 120 000 Kč	kp = 0,5
Rodinný dům Rudlice	nákladová cena 299 000 Kč	smlouva 290 000 Kč	kp = 0,97
Rodinný dům Starý Petřín	nákladová cena 445 000 Kč	smlouva 447 000 Kč	kp = 1
Rodinný dům Újezd	nákladová cena 315 000 Kč	smlouva 300 000 Kč	kp = 0,95
Rodinný dům Němčičky	nákladová cena 178 000 Kč	smlouva 200 000 Kč	kp = 1,12
Rodinný dům Žerůtky	nákladová cena 282 000 Kč	smlouva 290 000 Kč	kp = 1,03
Rodinný dům Mašovice	nákladová cena 268 410 Kč	smlouva 250 000 Kč	kp = 0,93
Průměrný koeficient prodejnosti se zjistí jako vážený průměr prodejnosti podle vztahu			

$$kp = \frac{\sum C_r}{\sum C_a}$$

kde C_r je smluvní cena (realizovaná) a C_a je cena zjištěná podle zákona o oceňování. Po dosazení je průměrný $kp = 0,94$.

Obvyklá cena nemovitosti je $352\,590 \times 0,94 = 331\,400$ Kč.

Obvyklá cena nemovitosti

Na základě předložených podkladů, prohlídky nemovitosti a průzkumu trhu je zjištěná cena nemovitosti jiná stavba čp. 15 Pulkov s pozemky podle LV 53 pro obec Biskupice-Pulkov, katastrální území Pulkov, okres Třebíč 331 400 Kč, slovy: Třistatřicetjedentisícčtyřista korun českých.

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 5767 – 45/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znojmo, dne 19. 4. 2016

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