

# ZNALECKÝ POSUDEK

**. 4581-26-2021**

o obvyklé ceně nemovitosti - rekreační chaty, s příslušenstvím, ev. . 117, na pozemku parcel. . 236, výměra 27 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, s pozemkem parcel. . 1157/18, 13 m<sup>2</sup>, výměra 485 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeď, vše vedeno na listu vlastnictví . 1841 pro obec Stříbrná Skalice, katastrální území Hradové Stránelice, okres Praha východ

**Objednatel znaleckého posudku:**

advokátka, insolvenční správce, Mgr. Martina  
Kaplánková  
Divadelní 1604/8  
586 01 Jihlava

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti k datu ocenění

Dle zákona . 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 303/2013 Sb., . 340/2013 Sb., . 344/2013 Sb., . 228/2014 Sb. a . 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR . 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky . 199/2014 Sb., . 345/2015 Sb., . 53/2016 Sb., . 443/2016 Sb., . 457/2017 Sb. a . 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 19.11.2020 znalecký posudek vypracoval:

Treko s.r.o., Jan Čech, znalec  
eskobrodská 46  
190 12 Praha 9

Počet stran: 11 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 29.12.2020

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - rekreační chaty, s příslušenstvím, ev. č. 117, na pozemku parcel. č. 236, výměra 27 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, s pozemkem parcel. č. 1157/18, 13 m<sup>2</sup>, výměra 485 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zelesněná, vše vedeno na listu vlastnictví č. 1841 pro obec Stříbrná Skalice, katastrální území Hradové Střímelice, okres Praha východ

**Obvyklá cena** (§2, odst. 1 zák. č. 151/97 Sb.) se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřímo 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 mimo řádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího ani kupujícího, ani vlivy osobní oblíbenosti.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rekreační chata s příslušenstvím  
Adresa předmětu ocenění: osada Kloučková, k.ú. Hradové Střímelice 117  
281 67 Stříbrná Skalice  
Kraj: Středočeský  
Okres: Praha-východ  
Obec: Stříbrná Skalice  
Katastrální území: Stříbrná Skalice  
Počet obyvatel: 1 387

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 279,00 K /m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III 0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV 0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI 0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina - v chatové osadě je pouze el.připojka	IV 0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II 0,95
O6. Obecná vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III 0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{213,00 K /m^2}$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.11.2020 za přítomnosti znalce a p.í. Havelkové.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Skutečnosti zjištěné na místě samém, prohlídka nemovitosti

Ústní informace sdělené vlastníkem nemovitosti

**Základní předpoklady a omezující podmínky při vypracování znaleckého posudku**

**Prohlášení:** Znalec nemá žádný majetkový prospěch, nebo jiný zájem související s předmětem ocenění, ani není majetkově, ani personálně propojen s objednatelem.

**Předpoklady:** Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost poskytnutých údajů a informací, ze kterých znalec vycházel se nepřebírá odpovědnost a předpokládá se jejich pravdivost a úplnost.

**Věcná omezení:** *Obvyklou cenu nelze přesně zjistit, je pouze možné se jí výpočtem, více či méně, přiblížit.* Výsledná hodnota v tomto ocenění je kalkulována pro účel uvedený v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné účely než uvedené, nepřebírá znalec odpovědnost z toho plynoucí.

*Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjistěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jako jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktury transakce (např. způsob financování, atd.), nebo jiným faktorem, které jsou pro danou transakci jedinečné.*

**časové omezení:** Za skutečnosti, nebo jiné podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, nebo změny v tržních podmínkách, nelze převzít odpovědnost.

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Havelková Petra, Hradové Střemelice . ev. 117, 28163 Stříbrná Skalice

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Znalec má k dispozici převodní neúplnou dokumentaci na převodní montovanou chatu.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je - rekreační chata ev. . 117, s příslušenstvím, na pozemku parcel. . 236, výměra 27 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, s pozemkem parcel. . 1157/18, 13 m<sup>2</sup>, výměra 485 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeď, vše vedeno na listu vlastnictví . 1841 pro obec Stříbrná Skalice, katastrální území Hradové Střemelice, okres Praha východ. Příslušenství tvoří drobné stavby, kůlna, děveňík, přístřešek a kotec.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Rekreační chata ev. . 117
2. Pozemky

# **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

## **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona . 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 303/2013 Sb., . 340/2013 Sb., . 344/2013 Sb., . 228/2014 Sb. a . 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR . 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky . 199/2014 Sb., . 345/2015 Sb., . 53/2016 Sb., . 443/2016 Sb., . 457/2017 Sb. a . 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona . 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

**Název znaku**

**P<sub>i</sub>**

1. Situace na dílím trhu s nemovitými v cmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Praha východ	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - žádná a minimální, v chatové osadě	III	0,90

V případech ocenění nemovitých v cí vyjmenovaných ve této poznámce pod tabulkou .1 p ílohy .3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku		P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti - chatová osada Klouška	III	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité v cí je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: P íjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,10
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezam stanost: Pr m rná nezam stanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - svažitý pozemek	III	0,05

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,572}$$

V p ípadech ocen ní nemovitých v cí vyjmenovaných ve t etí poznámce pod tabulkou .1 p ílohy .3 oce ovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,412}$$

V ostatních p ípadech ocen ní nemovitých v cí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,572}$$

### **1. Rekrea ní chata ev. . 117**

Rekrea ní chata je p ízemní nepodsklepená stavba, p vodn typizovaná montované d ev né sendvi ové konstr., pozd ji p istav né a opat ené omítkou, pocházející pravd podobn z r. 1962, ze kdy byla k nahlédnutí p vodní neúplná dokumentace. Objekt je pom rn opot ebovaný, bez pravideln provád né údržby. Vybavení je podstandardní, provedení stavby budí dojem svépomocí provedení a p ístavba.

Vnit ní dispozice domu je 2+1. Nosná konstr.je d ev ná obíjená, st echa s nízkým spádem, fasáda je vápenná hladká. Klempí ské konstr. žlaby a svod. Okna jsou d ev ná, dve e jsou hladké plné a áste .prosklené, vstupní d ev né. Povrchy podlah jsou PVC. Vytáp ní je lokální na tuhá paliva. Voda zavedena ze studny, bez oh evu, kanalizace trativod, suchý záchod mimo chatu. Rozvod elektroinstalace je po povrchu. Stavba bez údržby, provoz bude vykazovat vyšší energetickou náro nost. P íslušenství hlavní stavby je zd ná k lna a p íst ešek na auto, d evník a kotec.

#### **Zat íd ní pro pot eby ocen ní**

Typ objektu:	Rekrea ní chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	St edo eský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stá í stavby:	58 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1962
Základní cena ZC (p íloha . 25):	3 231,- K /m <sup>3</sup>

#### **Zastav né plochy a výšky podlaží**

$$\text{zastav ná plocha: } (5,6*4,7)+(2,4*2,4) = 32,08 \text{ m}^2$$

<u>Název podlaží</u>	<u>Zastav ná plocha</u>	<u>Konstruk ní výška</u>
zastav ná plocha:	32,08 m <sup>2</sup>	2,35 m

#### **Obestav ný prostor**

$$\begin{aligned} \text{obestav ný prostor: } & 32,08*2,25 = 72,18 \text{ m}^3 \\ \text{Obestav ný prostor - celkem:} & = \mathbf{72,18 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

#### **Výpo et indexu cenového porovnání**

Index vybavení

<u>Název znaku</u>	<u>V<sub>i</sub></u>
--------------------	----------------------

0. Typ stavby - podsklepená - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	III	typ B
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dělní hmoty	III	0,00
3. Stěpní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na sít: Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mimo stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění - na tuhá paliva	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m <sup>2</sup> v .): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty - stavby do 25 m <sup>2</sup> Z.Pl., opotřebovaný stav	III	0,00
8. Výměra pozemku užívané se stavbou: Nad 400 m <sup>2</sup>	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - suchý záchod, není kanalizace	II	-0,05
10. Stavební - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 58 let:

$$s = 1 - 0,005 * 58 = \mathbf{0,710}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,710 = \mathbf{0,549}$$

Nemovitá v c je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,572}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,231,- \text{ K /m}^3 * 0,549 = 1\,773,82 \text{ K /m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 72,18 \text{ m}^3 * 1\,773,82 \text{ K /m}^3 * 1,000 * 0,572 = 73\,235,64 \text{ K}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 73 235,64 K**

**Rekreační chata ev. . 117 - zjištěná cena po zaokrouhlení = 73 235,60 K**

slovy: Sedmdesátitisícdivsticetšest K

### 2. Pozemky

Předmětem ocenění jsou -

pozemek parcel. . 236, výměra 27 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří,

s pozemkem parcel. . 1157/18, 13 m<sup>2</sup>, výměra 485 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zele ,

vše vedeno na listu vlastnictví . 1841 pro obec Stříbrná Skalice, katastrální území Hradové Střímelice, okres Praha východ

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,572}$

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku		$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,572 = \mathbf{0,566}$$

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 [K /m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	213,-	0,566		120,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [K /m <sup>2</sup> ]	Cena [K ]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	236	27	120,56	3 255,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zele	1157/18	485	120,56	58 471,60
Stavební pozemky - celkem				512	<b>61 726,72</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 61 726,72 K**

## C. REKAPITULACE

1. Rekreační chata ev. č. 117	73 235,60 K
2. Pozemky	61 726,70 K

**Výsledná cena - celkem: 134 962,30 K**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**134 960,- K**

slovy: Jednostot icet ty itisícdev tsetšedesát K

## **Posouzení obvyklé ceny nemovitosti**

-----

### **Situace, popis**

-----

Rekrea ní chata je p ízemní nepodsklepená stavba, p vodn typizovaná montované d ev né sendvi ové konstr., pozd ji p istav né a opat ené omítkou, pocházející pravd podobn z r. 1962, ze kdy byla k nahlédnutí p vodní neúplná dokumentace. Objekt je pom rn opot ebovaný, bez pravideln provád né údržby. Vybavení je podstandardní, provedení stavby budí dojem svépomocí provedení a p ístavba.

Vnit ní dispozice domu je 2+1. Nosná konstr.je d ev ná obíjená, st echa s nízkým spádem, fasáda je vápenná hladká. Klempí ské konstr. žlaby a svod. Okna jsou d ev ná, dve e jsou hladké plné a áste .prosklené, vstupní d ev né. Povrchy podlah jsou PVC. Vytáp ní je lokální na tuhá paliva. Voda zavedena ze studny, bez oh evu, kanalizace trativod, suchý záchod mimo chatu. Rozvod elektroinstalace je po povrchu. Stavba bez údržby, provoz bude vykazovat vyšší energetickou náro nost.

P íslušenství hlavní stavby je zd ná k lna a p íst ešek na auto, d evník a kotec.

**Užitná plocha iní do 30 m<sup>2</sup>.**

### **Hodnocení, zvolený zp sob ocen ní**

-----

Rekrea ní chata je užívána pro trvalé bydlení , vnit ní dispozice 2+1 .

**Zjišt ní obvyklé ceny** nemovitosti je obecn stanovena na základ hodnot zjišt ných Nákladovou (reproduk ní), výnosovou a porovnávací metodou.

**Nákladová cena** nemovitosti, resp. staveb, vychází z aktuálního oce ovacího p edpisu, vyhlášky MF R, kterou se provád jí n která ustanovení zákona . 151/1997 Sb., v platném zn ní, o oce ování majetku. Takto zjišt ná cena ovšem reprezentuje zejména stavební hodnotu nemovitosti, sníženou o p im ené opot ebení a zpravidla nemusí odrážet skute nou obchodovatelnou cenu.



**Výnosová cena** je součet výnosové ceny stavby a pozemku. Vyjaduje budoucí výnos z jejího pronájmu, od kterého se odečtou náklady na údržbu a správu a čistý výnos je kapitalizován na současnou hodnotu.

**Porovnávací cena** nemovitosti se zjistí porovnáním aktuálně nabízených srovnatelných typů nemovitostí na trhu, v daném místě, ke dni ocenění.

**Porovnávací cena bývá nejvhodnější pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí.**

Reálná **OBVYKLÁ CENA**, (tržní), nemovitosti bývá zjištěna jako průměrná, případně vážená průměrná, takto zjištěných cen, nebo je za obvyklou cenu zvolena jen jedna z těchto cen, v závislosti na typu, nebo druhu, oceněvané nemovitosti, s patřičným zřetělením.

---

**Jako nejvhodnější a nejvíce vypovídající způsob ocenění je zvolena porovnávací metoda.**

Při porovnávací ceně byly v lokalitě Stříbrná Skalice, nalezeny porovnávané objekty, u kterých byl proveden počet ceny na 1 m<sup>2</sup> užité plochy.

---

**Pro srovnání (porovnávací metodu) je vycházeno z těchto nabídek na trhu v okolní lokalitě**

1)

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/chata/hrusice-hrusice-/2308193884#img=0&fullscreen=false>

**Prodej chaty 36 m<sup>2</sup>, pozemek 650 m<sup>2</sup> Hrusice, okres Praha-východ  
1 090 000 Kč / 30.280,- Kč /m<sup>2</sup> zaokrouhl. /**

Nabízíme k prodeji zděnou nepodsklepenou chatu na vlastním st. pozemku o výměře 36 m<sup>2</sup> v k.ú. Hrusice, v etn. lesního pozemku o výměře 650 m<sup>2</sup>. Dispozice se jedná o 1 + kk se zvýšeným patrem na spaní.

2)

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/chata/chocerady-chocerady-/930828124#img=0&fullscreen=false>

**Prodej chaty 40 m<sup>2</sup>, pozemek 509 m<sup>2</sup> Chocerady, okres Benešov  
1 480 000 Kč / 37.000,- Kč /m<sup>2</sup> zaokrouhl. /**

Nabízíme k prodeji rekreační chatu na překrásném klidném místě nad údolím řeky Sázavy v Choceradech - Slunečný vrch.

Chata je situována na okraji chatové osady na klidném nerušeném místě, krytá je vzrostlými stromy (smrk a borovice) a má západní orientaci.

Chata má praktické dispozice, vstupní chodba s kuchyňským koutem, obývací pokoj a opticky oddělená část ložnice. Chata je částečně podsklepena. Dále je zde zvenku přístupná samostatná kůlna a samostatný úložný prostor spojený s wc (přenosné, chemické).

Pitná voda z kopané studny, zavedena el. 220/380, vytápěná kamny (dřevěná, uhlí).

Ze 7 aktuálních nabídek byly vybrány 2, svými parametry nejvíce blíží oceňované nemovitosti. Následně je proveden výpočet průměrné ceny na 1 m<sup>2</sup> užitné plochy domu. Úprava koef., zohledňující skutečnost že nabídkové ceny bývají o 0 - 5% vyšší než od skutečně realizovaných cen, v tomto případě není uplatněna.

**Průměrná cena: 33.640,- K /m<sup>2</sup>**

**Porovnávací cena : 33.640,- K /m<sup>2</sup> \* 30 m<sup>2</sup> = 1.009.200,- K**

**zaokrouhlen 1.010.000,- K**

---

**Obvyklá cena nemovitosti je následně zjištěna v úrovni porovnávací ceny, upravena koef. 0,95 (srážka 5%), nebo se obecně předpokládají nižší realizované prodejní ceny od cen nabídkových.**

---

**Zjištění obvyklé ceny nemovitosti :**

**1.010.000 \* 0,95 = 959.500,- K**

**960.000,- K zaokrouhlen**

slovy: Devět set šedesát tisíc K

---

## ZÁV R

---

Obvyklá cena nemovitosti, ke které vedla použitá metoda ocenění, byla zjištěna ve

výši:

960.000,- K

slovy: Devět set šedesát tisíc K

---

### Poznámka (Úvaha)

Obvyklou cenu nemovitosti nelze přesně zjistit, je pouze možné se jí výpočtem více či méně přiblížit.

*Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb., obanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je v domě všech následků v domě nepravdivého znaleckého posudku.*

V Praze 29.12.2020

Jan Čech  
eskobrodská 46  
190 12 Praha 9

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 8.1.1993 pod č.j. Spr. 1151/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. 4581-26-2021 znaleckého deníku.