# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 18-6124

O ceně ideálního podílu **1/2** (jedné poloviny) rodinného domu č.p. 48 a pozemků parc. č. 157 a 158 v kat. území Stará Chodovská, obec Chodov, okres Sokolov.





**Objednavatel znaleckého posudku:**

Exekutorský úřad Svitavy, JUDr. Igor Olma
nám. Míru 53/59
568 02 Svitavy

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a ceny v čase a místě obvyklé pro účel řešení řízení o exekuci spisové zn.: **111 EX 4244/15-14,** evid. č. opr.: **58004189112.**

**Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 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., podle stavu ke dni 22.11.2018 znalecký posudek vypracovala:**

Helena Přibilová
Sokolovská 1205
356 01 Sokolov
telefon: 602 875 953
e-mail: pribilova.helena@seznam.cz

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 1 listu přílohy. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Sokolově 27.11.2018

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o úřední a obvyklé ceně podílu 1/2 na nemovité věci.

## 2. Základní informace

| | |
|---|---|
| Adresa předmětu ocenění: | Stará Chodovská 48<br>357 35 Chodov |
| LV: | 47 |
| Kraj: | Karlovarský |
| Okres: | Sokolov |
| Obec: | Chodov |
| Katastrální území: | Stará Chodovská |
| Počet obyvatel: | 13 671 |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **810,00 Kč/m$^2$**

**Koeficienty obce**

| **Název koeficientu** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel | I | 0,95 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D | III | 0,85 |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka | II | 0,95 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,00 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ = **621,00 Kč/m$^2$**

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.11.2011.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Usnesení o ustanovení znalce vydané Exekutorským úřadem Svitavy dne 23.10.2018 pod č.j. 111 EX 4244/15-40.
- Výpis z KN ze dne 25.09.2018, LV č. 47 pro kat. území Stará Chodovská, obec Chodov, okres Sokolov.
- Kopie katastrální mapy příslušné části katastrálního území Stará Chodovská.
- Databáze uskutečněných cen na trhu s nemovitostmi vedená mnou a spolupracujícími znalci a nabídkové ceny realitních kanceláří v regionu.
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém.
- Informace a údaje získané od objednatele.

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Kateřina Miklánková, Stará Chodovská 48, 357 35 Chodov, podíl: 1 / 2
Zdeňka Miklánková, Stará Chodovská 48, 357 35 Chodov, podíl: 1 / 2
Vlastnické právo pí. Zdeňky Miklánkové je omezeno výše zmíněným exekučním příkazem.

Povinná byla znalkyní vyzvána dopisem ze dne 31.10.2018 k poskytnutí nezbytné součinnosti při prohlídce nemovitostí. Povinná si dopis od pošty převzala až dne 19.11.2018.

## 6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je starý rodinný dům stojící v centru městské části, která bývala v minulosti samostatnou obcí. Dnes je stavebně nesrostlou částí města Chodov. Obě místa dělí vzdálenost cca 2 km. Místo se nachází v průmyslové krajině s velkým uhelným povrchovým dolem, včetně rozsáhlých výsypek nadložního materiálu, v blízkosti je i velký palivo-energetický závod zpracovávající uhlí na tříděné druhy uhlí, elektrickou energii a chemické produkty a závod vyrábějící stavební prvky a stavební hmoty z nadložních jílů uhelného dolu. Dřívější extrémní exhalace průmyslu se postupně snižují, životní prostředí se zlepšuje, tento trend se příznivě projevuje zlepšující se péči vlastníků nemovitostí o svá obydlí. Postupně narůstá i zájem o novou výstavbu rodinných domů.

## 7. Základní pojmy a metody ocenění

**Ocenění podle cenového předpisu**
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**Obvyklá cena** (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

## 8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p. 48
2. Kopaná studna
3. Pozemky parc. č. 157 a 158
4. Trvalé porosty

# B. ZNALECKÝ POSUDEK

**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.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: 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 spoluvl. 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: Negativní - Podílové spoluvlastnictví. Jeden z podílů je obtížen exekučním titulem. | I | -0,01 |
| 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 | III | 1,00 |
| 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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

Index trhu $\quad \mathbf{I_T} = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,060}$

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

Index trhu $\quad \mathbf{I_T} = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,990}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| **Název znaku** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním | I | 1,00 |

| | | |
|---|---|---|
| celku | | |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) | IV | -0,08 |
| 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 částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | -0,01 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | II | -0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby | I | -0,01 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} \times \mathbf{I_P} = \mathbf{0,986}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} \times \mathbf{I_P} = \mathbf{0,921}$

**1. Rodinný dům č.p. 48**

Jedná se o starý, nepodsklepený, jednopodlažní rodinný dům vystavěný koncem 19. století jako malá zemědělská usedlost. V období po 2. světové válce byl dům jen částečně modernizován. Dům dostal osinkocementovou krytinu, modernější (dnes již stará) okna, později byl připojen na veřejný vodovod a kanalizaci, někdejší chlév byl přebudován na malou obytnou místnost, byla přistavěna dřevěná veranda a dřevěná kolna jako sklad na palivo, vybudována byla malá koupelna s WC, kde zdrojem teplé vody je elektrický bojler.

Konstrukce domu je založena na kamenných základech bez dostatečně účinné izolace proti zemní vlhkosti. Zdivo je z cihel s převahou kamene. Krov je dřevěný sedlového tvaru, krytinou střechy jsou osinkocementové šablony. Štíty zastřešení jsou dřevěné. Okna jsou dřevěná ven a dovnitř otvíravá. Úroveň podlahy přízemí je jen nepatrně nad úrovní okolního terénu. V domě je obývací pokoj sloužící i jako ložnice. Dále místnost ve tvaru písmene L je kuchyň a dětský pokoj uzavřený jen závěsem. V kuchyni se vaří na plynovém sporáku na propan-butan. Vytápění domu je lokální kamny na tuhá paliva. Elektrická instalace je světelná, bleskosvod není osazen. Vstup do domu je malou dřevěnou verandou na níž navazuje kolna s palivem pro otop. Prostor půdy není využit.

Dům je přestárlé konstrukce s projevy vlhkosti z podloží, tepelně izolační vlastnosti jsou špatné, špatný je i stav střešní konstrukce, kde je i z vnější pohledu zřetelný průhyb hřebene.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

| | |
|---|---|
| Poloha objektu: | Karlovarský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 140 let |
| Celková rekonstrukce provedena v roce: | 1970 |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 1 831,- Kč/$m^3$ |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.NP: | 13,15×5,70+6,50×1,70 | = | 86,01 $m^2$ |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---|---|---|
| 1.NP: | 86,01 $m^2$ | 2,65 m |

**Obestavěný prostor**

| | | | |
|---|---|---|---|
| vrchní stavba: | (13,15×5,70)×(0,10+2,37+0,25)+(6,50×1,70)×(0,10+2,08) | = | 227,97 $m^3$ |
| zastřešení: | 13,15×5,7×3,10/2 | = | 116,18 $m^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | **344,15 $m^3$** |

**Podlažnost:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | | ZP1 = | 86,01 $m^2$ |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | | ZP = | 86,01 $m^2$ |
| Podlažnost: | ZP / ZP1 = 1,00 | | |

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index vybavení

| **Název znaku** | **č.** | **$V_i$** |
|---|---|---|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | I | typ A |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo | III | 0,00 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm | III | 0,03 |
| 4. Podlažnost: hodnota 1 | I | 0,00 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna | IV | 0,04 |
| 6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva | I | -0,08 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení - oplocení, zpevněná plocha, krátká kamenná opěrná zídka | III | 0,00 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2 - dřevěná kolna přistavěná k domu jako prodloužení verandy | II | 0,00 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem | II | 0,00 |
| 12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koeficient pro stavby 48 let po celkové rekonstrukci:
$s = 1 - 0{,}005 \times (48 + 15) =$ **0,685**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} \times 0{,}685 =$ **0,576**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} =$ **0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} =$ **0,930**

**Ocenění**

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_V = 1\,831{,}-$ Kč/m$^3$ $\times$ 0,576 = 1 054,66 Kč/m$^3$
$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 344{,}15$ m$^3$ $\times$ 1 054,66 Kč/m$^3$ $\times$ 0,990 $\times$ 0,930= 334 178,41 Kč

| | | |
|---|---|---|
| **Cena stanovená porovnávacím způsobem** | = | **334 178,41 Kč** |

**2. Kopaná studna**

Na pozemku se nachází stará kopaná studna s boky zpevněnými betonovými skružemi. Studna již řadu roků neslouží svému účelu, neboť dům je vodou zásobován z veřejné vodovodní sítě. Studna není vybavena žádnou čerpací technikou.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Studna § 19

| | |
|---|---|
| Typ studny: | kopaná |
| Hloubka studny: | 3,00 m |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Ocenění studny**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Základní cena dle přílohy č. 16: | | | |
| hloubka: | 3,00 m × 1 950,- Kč/m | + | 5 850,- Kč |
| **Základní cena celkem** | | = | **5 850,- Kč** |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | × | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | | × | 2,3820 |
| Studna neslouží trvale svému účelu: | | × | 0,2000 |
| **Upravená cena studny** | | = | **2 786,94 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 125 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků
Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 125 / 140 = 89,3 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) | × | 0,150 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **418,04 Kč** |
| Koeficient pp | × | 0,921 |
| **Cena stavby CS** | = | **385,01 Kč** |

| | | |
|---|---|---|
| **Kopaná studna - zjištěná cena** | = | **385,01 Kč** |

### 3. Pozemky parc. č. 157 a 158

Oba pozemky spolu s rodinným domem tvoří jeden funkční celek. Pozemky se nacházejí v centrální části zástavby bývalé samostatné obce. Pozemky jsou rovinaté, nacházejí se ve společném oplocení a přivedeny jsou k nim inženýrské sítě: voda, kanalizace, elektro a zemní plyn. Zemní plyn však není přiveden k domu, přípojka končí v pilířku na hranici pozemku.

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0{,}990}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0{,}930}$

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

| **Název znaku** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 | II | 0,00 |

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

**Celkový index I** $= I_T \times I_O \times I_P = 0{,}990 \times 1{,}000 \times 0{,}930 = \mathbf{0{,}921}$

**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$^2$] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| **§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří** | | | | |
| § 4 odst. 1 | 621,- | 0,921 | | 571,94 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m$^2$] | Jedn. cena [Kč/m$^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 157 | 145 | 571,94 | 82 931,30 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 158 | 553 | 571,94 | 316 282,82 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 698 | | **399 214,12** |

**Pozemky parc. č. 157 a 158 - zjištěná cena** = **399 214,12 Kč**

### 4. Trvalé porosty

Na pozemku zahrady se nachází několik okrasných, převážně jehličnatých dřevin. Dominantu pro okolí tvoří v rohu zahrady rostoucí velice pěkný, mohutný smrk. Dřeviny jsou běžně ošetřované a netrpí žádným výrazným poškozením.

**Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

| | | |
|---|---|---|
| Celková cena pozemku: | Kč | 399 214,12 |
| Celková výměra pozemku | $m^2$ | 698,00 |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů: | $m^2$ | 698,00 |
| Cena pokryvné plochy porostů | Kč | 399 214,12 |
| Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | × | 0,085 |
| Cena okrasných rostlin: | = | 33 933,20 |

**Trvalé porosty - zjištěná cena** = **33 933,20 Kč**

# C. REKAPITULACE

| | |
|---|---|
| 1. Rodinný dům č.p. 48 | 334 178,40 Kč |
| 2. Kopaná studna | 385,- Kč |
| 3. Pozemky parc. č. 157 a 158 | 399 214,10 Kč |
| 4. Trvalé porosty | 33 933,20 Kč |

## Výsledná cena - celkem: 767 710,70 Kč

## Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 767 710,- Kč

slovy: Sedmsetšedesátsedmtisícsedmsetdeset Kč

**Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:**

| | |
|---|---|
| Kateřina Miklánková, Stará Chodovská 48, 357 35 Chodov, podíl: 1 / 2 | 383 855,- Kč |
| Zdeňka Miklánková, Stará Chodovská 48, 357 35 Chodov, podíl: 1 / 2 | 383 855,- Kč |

## Zjištění ceny obvyklé.

Zastaralá konstrukce domu s malou světlou výškou místnosti a s přihlédnutím k jeho stáří a opotřebení, nejsou předpokladem pro efektivní a účelnou modernizaci, nebo přestavbu domu na úroveň soudobých požadavků na bydlení. Dům sice může skromným a nenáročným vlastníkům poskytovat bydlení ještě po dlouhou dobu, ale v žádném případě neosloví koupěchtivou osobu pro jeho další využití, kromě vcelku příznivě situovaného a sítěmi vybaveného pozemku pro eventuelní výstavbu nového domu.
Hodnotu oceňovaných nemovitostí, po odborném uvážení všech okolností spatřuji zejména v kvalitě pozemků.
Z tohoto důvodu nepoužívám pro stanovení obvyklé ceny běžně používanou porovnávací metodu. Obvyklou cenu odhaduji podle mě velmi dobře známé situaci na trhu nemovitostí v Karlovarském kraji.

V této a podobných lokalitách se porovnatelné pozemky obchodují v rozpětí 450 až 650 Kč za $m^2$. S mírným přihlédnutím k existující stavbě RD pak odhaduji obvyklou cenu oceňovaného souboru nemovitostí na **Kč 800 000,-** za celek. Podíl 1/2 (jedné poloviny) **Kč 400 000,-** (Čtyřistatisíc Kč). Přičemž podotýkám, že podíl je samostatně téměř neobchodovatelný.

V Sokolově 27.11.2018

Helena Přibilová
Sokolovská 1205
356 01 Sokolov
telefon: 602 875 953
e-mail: pribilova.helena@seznam.cz




## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni dne 21.11.1986 číslo jednací Spr 5306/86 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18-6124 znaleckého deníku.