

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3703 – 235 - 18

o obvyklé ceně nemovitých věcí

poz. parc. čís. 456/2 – ostatní plocha (ostatní komunikace), 485/5 – ostatní plocha (jiná plocha), 485/9 – ostatní plocha (dobývací prostor), 487/2 – ostatní plocha (ostatní komunikace),  
katastrální území Chýnov, obec Libčice nad Vltavou, okres Praha - západ



**Účel posudku:** Pro insolvenční řízení

---

**Objednatel:** MSPH 76 INS 1442/2018  
Ing. Jiří Krejčířík – insolvenční správce  
Papírenská 63/4  
160 00 Praha 6

**Vypracoval:** Znalec v oboru  
ekonomika a stavebnictví  
Ing. Zdeňka Hrochová  
Emy Destinnové 1 200  
399 01 Milevsko  
tel. 382 525 474, 607 521 826  
e-mail: hrochova@znalec.biz

**Obsahuje:** 11 stran textu, vč. titulní strany.  
Předává se v jednom vyhotovení + v elektronické podobě

**Datum, ke kterému je provedené ocenění:** 25.10.2018

**Datum provedení:** V Milevsku, dne 13.11.2018

## **I Nález:**

### **1.1 Podklady pro vypracování posudku:**

Písemná objednávka ze dne 17.10.2018 (MSPH 76 INS 1442/2018).

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 17.10.2018, vyhotovený dálkovým přístupem:

- |                      |  |
|----------------------|--|
| A. Vlastník: LV 1198 | NIKA STAV spol. s r.o.<br>K Otočce 1876/20<br>143 00 Praha 4 - Modřany |
| B. Pozemky:          | 456/2 ostatní plocha (ostatní komunikace)                              |
|                      | 485/5 ostatní plocha (jiná plocha)                                     |
|                      | 485/9 ostatní plocha (dobývací prostor)                                |
|                      | 487/2 ostatní plocha (ostatní komunikace)                              |

Katastrální území Chýnov, obec Libčice nad Vltavou, okres Praha - západ

1.1.2 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 25.10.2018 za účasti pana Ing. Jiřího Krejčířika.

1.1.3 Kopie katastrální mapy území ze dne 13.11.2018 vyhotovená dálkovým přístupem.

1.1.4 Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 457/2017 Sb.

### **1.2 Popis oceňovaných nemovitých věcí:**

Rozestavěný rodinný dům se nachází na svažitém pozemku na jižním okraji zastavěné části obce Chýnov. Příjezd k nemovité věci je po nezpevněné komunikaci, parkovací možnosti na pozemku ve funkčním celku jsou dobré. Okolní zástavbu tvoří rezidenční objekty a pískovna Libčice. Ocenění je provedené dle skutečného stavu zjištěném při místním šetření.

Na poz. parc. čís. 456/2, 485/5, 487/2 je dle LV 1198 pro kú. Chýnov zřízeno (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění):

Omezení vlastnického práva:

- Věcné břemeno (podle listiny)
- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
- Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
- Zahájení exekuce – NIKA STAV spol. s r.o.

Na poz. parc. čís. 485/9 je dle LV 1198 pro kú. Chýnov zřízeno (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění):

Omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
- Zahájení exekuce – NIKA STAV spol. s r.o.

## **2 Posudek:**

2.1 Stavební pozemek, kú. Chýnov

2.2 Rozestavěný rodinný dům, kú. Chýnov

### **2.1 Stavební pozemek, kú. Chýnov:**

Libčice nad Vltavou jsou malé město v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji, na levém břehu Vltavy 13 km severně od centra Prahy a 6 km jihovýchodně od Kralup nad Vltavou. Od roku 2001 jsou součástí mikroregionu Od Okoře k Vltavě. Ke dni ocenění žije v obci 3 374 obyvatel.

Předmětem ocenění je poz. parc. čís. 456/2, 485/5, 485/9, 487/2 v kú. Chýnov, obec Libčice nad Vltavou, okres Praha - západ. Pozemek má v celku nepravidelný tvar. Podrobné situování pozemků je patrné z kopie katastrální mapy v příloze ocenění. Přístup a příjezd k předmětným nemovitým věcem je po nezpevněné komunikaci po pozemku parc. čís. 487/1 ostatní plocha (ostatní komunikace) který je ve vlastnictví: Město Libčice nad Vltavou, náměstí Svobody 90, 252 66 Libčice nad Vltavou. Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový. Výměra je patrná z listu vlastnictví v příloze, tvar a vzájemné uspořádání z kopie katastrální mapy v příloze.

#### **2.1.1 Popis a výměry:**

*LV 1198, Kú. Chýnov*

456/2	ostatní plocha (ostatní komunikace)	124,00 m <sup>2</sup>
485/5	ostatní plocha (jiná plocha)	1 580,00 m <sup>2</sup>
485/9	ostatní plocha (dobývací prostor)	100,00 m <sup>2</sup>
487/2	ostatní plocha (ostatní komunikace)	166,00 m <sup>2</sup>

*Na pozemku 485/5 je rozestavěný rodinný dům.*

#### **2.1.2 Výpočet základní ceny upravené:**

Základní cena stavebního pozemku	Dle tab. č.1, příl. 2	ZC <sub>v</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	2 317,00
<b>Libčice nad Vltavou</b>				
<b>Úprava základní ceny stavebního pozemku</b>				
<b>Označení znaku</b>	<b>Název znaku</b>			<b>Hodnota koeficientu</b>
<b>O<sub>1</sub></b>	<b>Velikost obce</b>			
<b>Velikost obce podle počtu obyvatel:</b>				
II.	3 374 obyvatel			0,85
<b>O<sub>2</sub></b>	<b>Hospodářsko – správní význam obce</b>			
III.	Praha - západ			0,85
<b>O<sub>3</sub></b>	<b>Poloha obce</b>			
III.	Obec vzdálená od Prahy do 20 km			1,02
<b>O<sub>4</sub></b>	<b>Technická infrastruktura v obci</b>			
<b>V obci je:</b>				
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, zemní plyn			1,00
<b>O<sub>5</sub></b>	<b>Dopravní obslužnost obce</b>			
<b>V obci je:</b>				
I.	Autobusová zastávka, vlaková zastávka, příměstská doprava			1,00

<b>O<sub>6</sub></b>	<b>Občanská vybavenost obce</b>		
<b>Občanská vybavenost obce:</b>			
II.	Rozšířená vybavenost		0,98
<b>Základní cena stavebního pozemku – obec Libčice nad Vltavou</b> ( $ZC \times 0_1 \times 0_2 \times 0_3 \times 0_4 \times 0_5 \times 0_6$ )		<b>ZC</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>
			<b>1 673,00</b>

### 2.1.3 Výpočet indexů:

Výpočet indexu trhu - příl. č. 3, tab. 1:

<b>Znak</b>		<b>Kvalitativní pásma</b>		
<b>Číslo</b>	<b>Název znaku</b>	<b>Číslo</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota <math>T_I</math></b>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2	Vlastnictví nemovitosti	V.	Stavba i pozemek stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	III.	Vysoká ekonomická návratnost	0,20
6	Povodňové riziko	II.	Bez vlivu	0,00
<b>Index trhu: <math>T_I = 1,00 \times (1,00 + 0,26)</math></b>				<b>1,26</b>

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků – příl. č. 3, tab 2:

<b>Znak</b>		<b>Kvalitativní pásma</b>		
<b>Číslo</b>	<b>Název znaku</b>	<b>Číslo</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota <math>P_I</math></b>
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Bez vlivu	1,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
5	Omezené užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
<b>Index omezujících vlivů na pozemek: <math>I_o = 1 + 0,00</math></b>				<b>1,00</b>

Výpočet indexu polohy – příl. č. 3, tab. 3:

<b>Znak</b>		<b>Kvalitativní pásma</b>		
<b>P<sub>i</sub></b>	<b>Název znaku</b>	<b>Číslo</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota <math>V_I</math></b>
1	Druh a účel užití stavby		Rezidenční stavby v obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	V.	Rezidenční zástavba, pískovna	-0,05
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I.	Pozemek lze napojit na sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	V.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti na pozemku	-0,02
7	Hromadná doprava	III.	Zastávka cca 200 m, dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
<b>Index polohy: <math>I_p = 1,00 \times (1 - 0,05)</math></b>				<b>0,95</b>

### 2.1.4 Výpočet ceny:

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Základní cena (Kč/m <sup>2</sup> )
456/2	Ostatní plocha (ostatní komunikace)	124,00	<b>1 673,00</b>
485/5	Ostatní plocha (jiná plocha)	1 580,00	
485/9	Ostatní plocha (dobývací prostor)	100,00	
487/2	Ostatní plocha (ostatní komunikace)	166,00	
<b>Úprava základní ceny pozemku</b>			
Index trhu		$I_T$	1,260
Index omezujících vlivů na pozemek		$I_o$	1,000
Index polohy		$I_P$	0,950
<b>Index cenového porovnání</b>	$I_T \times I_o \times I_P$		<b>1,197</b>
<b>Cena pozemku (zaokrouhlená):</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>2 000,00</b>
<b>Cena stavebních pozemků z LV 1198, kú. Chýnov</b>		<b>C<sub>N</sub></b>	<b>Kč</b>
			<b>3 940 000,00</b>

## 2.2 Rozestavěný rodinný dům, kú. Chýnov:

### 2.2.1 Popis:

Rozestavěný rodinný dům je umístěný na poz. parc. čís. 485/5. Stavba rodinného domu započala v roce 2008 na základě Souhlasu s provedením stavby ze dne 10.06.2008 vydaného stavebním úřadem Libčice nad Vltavou pod č.j.:MeUli/1487/2008/SÚ:

Souhlas s provedením ohlášené stavby – zhotovení rodinného domu o jedné dvougenerační bytové jednotce na pozemku 485/5, žumpa na pozemku č. 456/2, přípojka elektro a vodovodní na pozemku č. 487/2 a 485/5, kanalizační přípojka na pozemku 485/5 a 456/2, kú. Chýnov.

Stavba garáže započala v roce 2008 na základě Souhlasu s provedením stavby ze dne 16.07.2018 vydaného stavebním úřadem Libčice nad Vltavou pod č.j.:MeUli/1774/2008/SÚ:

Souhlas s provedením ohlášené stavby – zhotovení novostavby garáže na pozemku 485/5.

Ke dni ocenění není rodinný dům ani garáž zkolaudovaná ani dokončená.

Stavba je nepravidelného půdorysu, zastřešená kombinací ploché a sklonité střechy. Dům je bez podsklepení, část s jedním nadzemním podlažím (cca 100 m<sup>2</sup>), část se třemi nadzemními podlažními a částečně účelově využitým podkrovím (cca 150 m<sup>2</sup>).

### 2.2.2 Dispoziční řešení:

- 1.NP garáž pro více aut, bytová jednotka 1+1 s příslušenstvím (vstup, kuchyně, pokoj, sociální zařízení), vstup, vnitřní bazén 5,00 x 3,00 x 1,50 m, sociální zařízení, technické zázemí, schodišťový prostor,
  - 2.NP schodišťový prostor, chodba, kuchyně, obývací pokoj, sociální zázemí
  - 3.NP obytné prostory, sociální zařízení
- Podkr. schodišťový prostor, ateliér, půdní prostor,

### 2.2.3 Výměry:

Rozestavěný rodinný dům – výpočet výměr	OP	ZP
Celkem:	Cca 2 000 m <sup>3</sup>	Cca 250,00 m <sup>2</sup>

#### 2.2.4 Index konstrukce a vybavení:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_I$
0	Typ stavby		3.NP, sedlová střecha, plochá střecha	A
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0,00
2	Provedení obvodových stěn	IV.	Cihelné zateplené	0,04
3	Tloušťka obvodových stěn	III.	Nad 45 cm	0,03
4	Podlažnost	III.	3,00	0,02
5	Napojení na veřejné sítě	I.	El. proud – odpojený, voda, kanalizace, zemní plyn ?	-0,10
6	Způsoby vytápění stavby	III.	Ústřední	0,00
7	Základní příslušenství v RD	I.	Nedokončené (bez obkladů a bez zařizovacích předmětů)	-0,10
8	Ostatní vybavení v RD	II.	Vnitřní bazén	0,10
9	Venkovní úpravy	IV.	Velkého rozsahu (opěrné zdi)	0,05
10	Vnější stavby tvořící příslušenství	II.	Bez vedlejších staveb (garáž součástí rodinného domu)	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	1 970 m <sup>2</sup>	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	I.	Nedokončený dům, bez kolaudace	-0,30
13	Stavebně technický stav	III.	Dokončovací práce	0,85 x 0,975 = 0,829
<b>Index konstrukce a vybavení: <math>I_V = (1 - 0,25) \times 0,829</math></b>				<b>0,622</b>

#### 2.2.5 Cena rodinného domu:

Základní cena	dle typu z příl.č. 24, tab. 1	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	5 105,00
Index konstrukce a vybavení		$I_V$		0,622
Základní cena upravená		$ZC \times I_V$	ZCU Kč/m <sup>3</sup>	3 175,31
Obestavěný prostor		OP	m <sup>3</sup>	Cca 2 000
Index trhu		$I_T$		1,260
Index polohy		$I_p$		0,950
<b>Cena rozestavěného rodinného domu, kú. Chýnov</b>		$OP \times ZCU \times I_T \times I_p$	$CS_p$ Kč	<b>7 601 692,14</b>

### 3 Cena celkem:

	<b>LV 1198</b>
	<b>Kú. Chýnov</b>
3.1 Stavební pozemek	3 940 000,00 Kč
3.2 Rozestavěný rodinný dům	7 601 692,14 Kč
<b>Cena nemovitosti celkem:</b>	<b>11 541 692,14 Kč</b>
<b>Zaokrouhleno:</b>	<b>11 541 700,00 Kč</b>

### 4 Obvyklá cena nemovitostí – tržní hodnota ke dni ocenění:

V §2 odst.1 zákona 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 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, 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.*”

**Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** – (tzv. „administrativní cena“) – jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění nemovité věci (vyhl. 457/2017 Sb.)

Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

**Věcná hodnota** – (časová cena) – tato hodnota představuje náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že současný oceňovací předpis používá koeficienty změn staveb, jež přiměřeně upravují základní ceny z roku 1994 na úroveň současnou, použijeme cenu zjištěnou podle této vyhlášky bez indexu trhu a indexu polohy.

**Porovnávací hodnota** – (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) – v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, 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 nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## **5 Stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem:**

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí byly čerpány z nabídek a z uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí za posledních 12 měsíců.

### ***Rodinný dům Hovorčovice, ul. Řipská***

Prodej rodinného domu se zahradou na klidném části obce Hovorčovice v ul. Řipská. Zastavěná plocha o výměře 168 m<sup>2</sup>, zahrada o výměře 710 m<sup>2</sup>. V rodinném domě je jedna bytová jednotka s příslušenstvím. Přístup po zpevněné komunikaci, Parkovací možnosti dobré na pozemku. Okolní zástavbu tvoří rezidenční objekty. Občanská vybavenost v obci. Dobrá dostupnost Prahy.

### ***Rodinný dům Zdiby, ul. U Louže***

Prodej rodinného domu kolaudovaného v roce 2009 v ulici U Louže v obci Zdiby, část Přemyšlení. Jedná se o dům na okraji nové zástavby (lokality Sluneční stráň) v mírném západním svahu. Dispozičně řešen jako 6+kk, celková plocha je 271 m<sup>2</sup>, plocha pozemku 915 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha činí 174 m<sup>2</sup>. Dům je patrový, z cihlových tvárnic, vytápěn plynovým kotlem. Parkování je možné v prostorné dvougaráži a další 2 vozy se vejdou na zpevněné plochy. Elektronické zabezpečovací zařízení, vytápění plynovým kotlem, v přízemí předokenní žaluzie s elektrickým ovládáním.

### ***Rodinný dům Tuchoměřice***

Prodej rodinného domu s pozemkem o rozloze 666 m<sup>2</sup> se nachází v klidné obci Prahy 6. Dům má tři nadzemní podlaží: vstup, hala, obývací pokoj a jídelna, vnitřní krytý bazén. Ve druhém patře: ložnice s koupelnou, ve třetím patře potom podkrovní dětský pokoj se samostatnou koupelnou a pracovnu. K vile náleží garáž pro dva vozy, technická a úklidová místnost a další oddělená samostatná místnost, kterou lze využít i jako menší fitness či relaxační zónu se saunou. V celém domě byly zde použity materiály a úpravy vysokého standardu. V obci je mateřská školka, základní škola, lékaři, ordinace, restaurace.

### ***Rodinný dům Lobeček***

Prodej nadstandardně vybaveného rodinného domu v Kralupech n. Vlt. Na pozemku se nachází prostorná garáž s vraty na dálkové ovládání s dílnou a technickou místností, přístřešek na další dvě auta a velký bazén s navíjecí pochozí plachtou. Součástí bazénu je výkonná filtrace vč. solárního ohřevu bazénu, který je umístěn na střeše garáže a technické místnosti. Solární panely (cca. 60 m<sup>2</sup>) mají současně přípravu rozvodů pro ohřev vody do domu. Celá zahrada je navržena zahradním architektem a osázená vzrostlými stromy, okrasnými dřevinami. Celá zahrada má integrovanou automatickou sekční závlahu a k posečení trávníku slouží automatická zahradní sekačka. Dům je dispozičně řešen jako 5+1. Za mostem přes řeku Vltavu je autobusové a vlakové nádraží s přímým spojem 25 min do centra Prahy.

### ***Rodinný dům Holubice***

Nabízíme Vám atraktivní rodinný domů s velmi příjemnou atmosférou, který se nachází v Prodej rodinného domu v obci Holubice – jen cca 30 min. jízdy autem do centra Prahy. V přízemí je umístěn otevřený hlavní prostor, který propojuje obývacím pokoj, jídelní kout a kuchyňskou místnost. Dále je zde umístěna předsíň, pracovna, technická místnost, koupelna a toaleta. V 1. patře se nachází hlavní ložnice s šatnou, 2 prostorné pokoje, velká koupelna a toaleta. Celková plocha domu je 250 m<sup>2</sup> a je umístěn na pozemku o velikosti 1 214 m<sup>2</sup>. Dům byl postaven a kolaudován v r. 2011, dispozice domu je 5+1. Téměř ve všech místnostech je podlahové vytápění a napojení na centrální vysavač. Vytápění domu je řešeno tepelným čerpadlem "vzduch-voda" a udržovaný trávník má zabudované zavlažování.

#### Seznam porovnávaných objektů:

Název	Cena upravená Kč	K <sub>m</sub>	K <sub>vyb.</sub>	K <sub>vel.</sub>	Cena upravená Kč
Hovorčovice, ul. Řípská	10 900 000	1,10	0,90	1,10	11 870 100
Zdíby, ul. U Louže	10 950 000	1,00	0,90	1,10	10 840 500
Tuchoměřice	15 990 000	0,90	0,90	1,00	12 951 900
Lobeček	13 990 000	1,00	0,90	1,00	12 951 000
Holubice	14 000 000	0,90	0,90	1,00	11 340 000
<b>Průměrná cena (zaokrouhleno):</b>					<b>11 918 700</b>

## **5 Rekapitulace:**

<b>Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:</b>
<b>Kladný vliv:</b>
- vyhledávaná rezidenční oblast
- dobrá dostupnost Prahy
<b>Záporný vliv:</b>
- nedokončený rodinný dům



### Hodnocení:

Pro stanovení ceny obvyklé je třeba posoudit vlivy na ni působící:

1. Obchodovatelnost obdobných nemovitostí:	neutrální
2. Věcná břemena vážící se k nemovitosti:	dle LV 1198 pro kú. Chýnov na 456/2, 485/5, 487/2 dle listiny (právo vstupu na pozemky v souvislosti se zřízením, provozem, opravami a údržbou vodovodního řádu, v rozsahu dle GP 192-2006097/2006)
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

### **6 Hodnocení - závěr:**

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím k nabídce a poptávce po nemovitostech je obvyklá cena nemovitých věcí z LV 1198 v kú. Chýnov stanovená na hodnotu 11 700 000 Kč, za kterou jsou nemovité věci ke dni ocenění prodejné.

Obvyklá cena je stanovená ke dni 25.10.2018, pokud nedojde ke změně tržního prostředí, je předpoklad, že obvyklá cena se v této výši bude pohybovat po dobu 12 měsíců.

**Obvyklá cena nemovitých věcí z LV 1198 v kú. Chýnov  
ke dni 25.10.2018 činí: 11 700 000,00 Kč**

---

Slovy: *jedenáctmilionůsedmsettisíkorunčeských*

---

V Milevsku 13.11.2018

Ing. Zdeňka Hrochová  
E. Destinové 1 200  
399 01 Milevsko

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

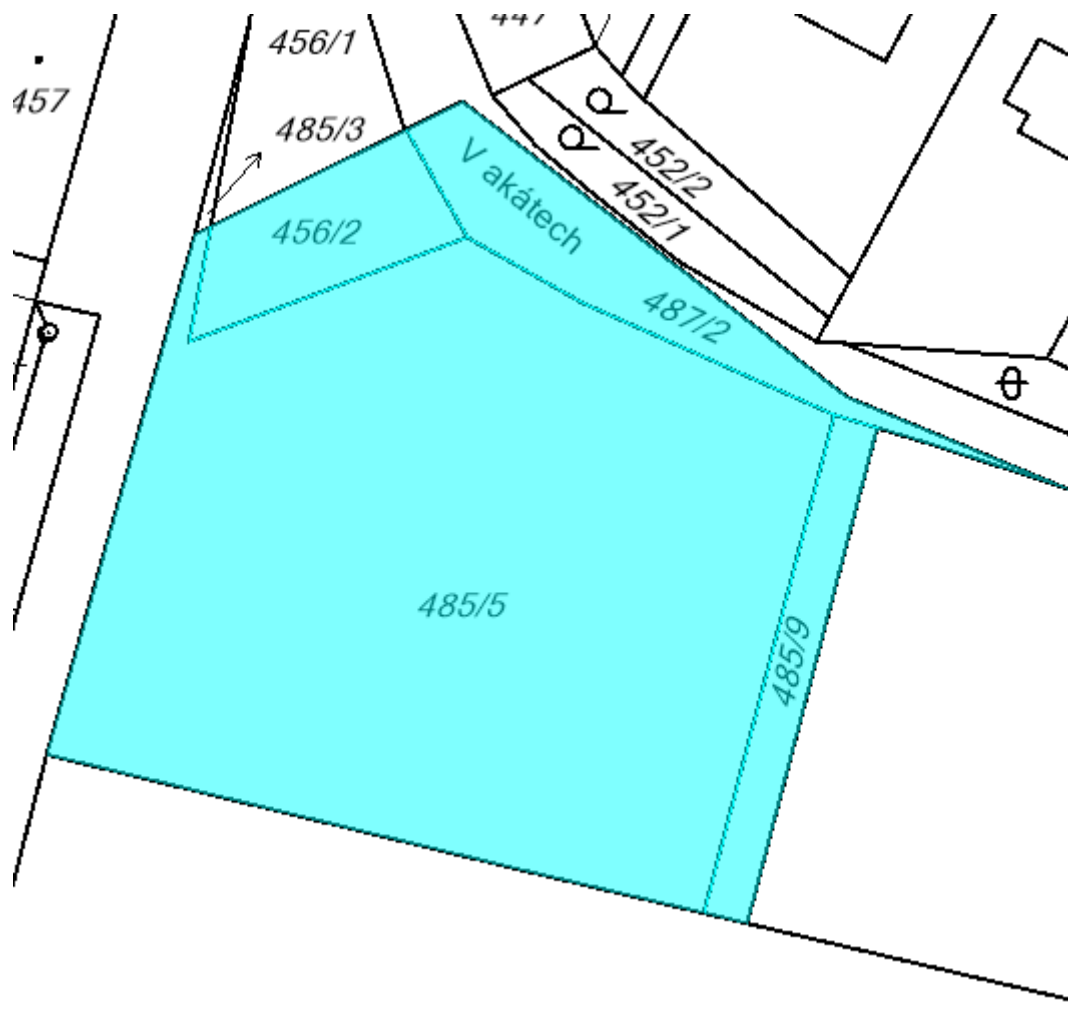
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.4.2000 pod poř. čís. 1626/Z pro základní obor

EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí  
STAVEBNICTVÍ, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 3703 – 235 – 18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě daňového dokladu čís. 235/18.

Kopie katastrální mapy území, kú. Chýnov



**Fotodokumentace rozestavěného rodinného domu, kú. Chýnov**

