

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3771/391/2015

**o obvyklé ceně rodinného domu č.p. 18, s příslušenstvím
a pozemky parc. č. 48/2, 13/2 a 1246/6 v kat. území Mnichov
u Mariánských Lázní, obec Mnichov, okres Cheb ."**



Objednatel posudku:

JUDr. Milan Makarius, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha-západ
Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé pro účely exekuce
vedené JUDr. Milanem Makariusem, soudním
exekutorem pod sp. zn. 156 EX 395/15

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., zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb., a dále podle metodiky Teorie oceňování Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc.

Podle stavu ke dni:

1.12. 2015.

Vypracoval:

Ing. Václav Zvěřina, CSc.,
Skořepka 7, 110 00 Praha 1
telefon: 22602008
e-mail: vaclavzverina@seznam.cz

Posudek obsahuje 10 stran textu, včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze dne 1.12. 2015

1. ÚVOD

1. 1. Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny nemovitostí sestávající z rodinného domu č.p. 18 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 48/2, 13/2 a 1246/6 v katastrálním území Mnichov u Mariánských Lázní, obec Mnichov, okres Cheb .

Ocenění je vypracováno ke dni 1.12. 2015. Jeho cílem bylo určit tržní hodnotu oceňovaného majetku pro účely exekučního řízení.

1. 2. Základ hodnoty

Základem hodnoty v tomto posudku je objektivní (fair) tržní hodnota vyjádřená v peněžních jednotkách. Tato objektivní tržní hodnota je definována v souladu s Evropskou asociací znaleckých organizací **TEGoVA** jako: „finanční částka, která může být směněna mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, aniž by byl činěn nátlak na koupi nebo prodej. Přitom obě zúčastněné strany si plně uvědomují a znají všechna relevantní fakta o jmění“.

Tato definice je prakticky totožná s definicí obvyklé ceny uvedené v § 2 zákona o oceňování MF ČR č.151/1997 Sb.: „obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku 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“.

Naše zpráva je vypracována v souladu s mezinárodním oceňovacím standardem „Oceňování podle tržní hodnoty“, který zpracoval **IVSC** (International Valuation Standards Committee) viz /9/, a v souladu s **IVS** - International Valuation Standards, Aplikační příručkou č. 4, která definuje zásady oceňování majetku pro záruky půjček, hypoték a dluhopisů. Ze všech užitných hodnot majetku je v tomto konkrétním případě uvažováno s přínosem stavby, venkovních úprav a pozemků.

1. 3. Rozsah posudku

Rozsah naší práce vychází z toho, že všechny relevantní faktory by měly být zohledněny. Mezi tyto faktory lze zařadit:

1. Historii a podstatu oceňovaného majetku.
2. Obvyklá cena stavebních materiálů a stavebních prací v dané lokalitě.
3. Výše obvyklých nájmu a prodeje srovnatelných nemovitostí.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. Výchozí data

Objednavatel: JUDr. Milan Makarius, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha-západ
Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5

Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) **stavby:** rodinný dům č.p. 18, dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 140 ze dne 15.6.2015.
- 2) **venkovní úpravy:** oplocení, zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí.
- 3) **pozemky:** parc. č. 48/2, 13/2 a 1246/6

Specifikace podle LV č. 140			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
48/2	1190	Zastavěná plocha a nádvoří	RD č.p. 18
13/2	1124	Trvalý travní porost	Zemědělský půdní fond
1246/6	55	Ostatní plocha	Jiná plocha
Celkem	2369		

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha-západ, čj. 156 EX 395/15-30,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 140 ze dne 15.6.2015,
- kopie katastrální mapy,
- fotografická dokumentace,
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných objektů,
- výsledky místního šetření konaného dne 24.11.2015. Povinný se místního šetření účastnil, v domě ale zpřístupnil pouze byt v 1.NP, který sám užívá. Ostatní byty v domě znalec neviděl. Povinný přístup do bytů znalci odepřel, protože jsou pronajímány.

2.2. Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Stávajícím vlastníkem oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 140 ze dne 15.6.2015:

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Formánek Vlastimil, č.p. 18, 35301 Mnichov	700611/1816	

Na nemovitostech je zapsáno zástavní právo smluvní, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz Výpis z katastru nemovitostí LV č. 140 ze dne 15.6.2015 v příloze tohoto posudku).

2.3. Popis oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 18, včetně pozemků parc.č. 48/2, 13/2 a 1246/6 v katastrálním území Mnichov u Mariánských Lázní, obec Mnichov, okres Cheb. Dům je situován na jižním okraji obce. Přístup po místní zpevněné asfaltové komunikaci. Okolní zástavbu tvoří bytové a rodinné domy. Jedná se o lokalitu vhodnou k rekreaci a odpočinku. Před domem je zastávka autobusu, který zajišťuje spojení s Bečovem nad

Teplou (13km) a městem Mariánské Lázně (16km). Kompletní občanská vybavenost je Mariánských Lázních.

Dům č.p. 18 je samostatně stojící, má 2NP a je částečně podsklepený. V podkroví je půda. V domě jsou zřízeny 4 bytové jednotky.

Základy jsou z kamene. Nosné svislé konstrukce jsou z cihelného zdiva. Střecha je sedlová. Krov vázaný, dřevěný. Krytina střechy z hliníkových šablon. Stropy klasické dřevěné trámové s rovným podhledem. Schodiště je kamenné. Klempířské konstrukce z plechu FeZn. Fasádní omítka je vápenná, z 30% narušená nebo opadaná. Vnitřní omítky vápenné, štukové. Okna dřevěná dvojí, v jednom bytě ve 2.NP jsou okna nová plastová. Dveře dřevěné typové do ocelových zárubní. Podlahy PVC, koberce a keramická dlažba. Vytápění ústřední, kotlem na tuhá paliva, v každém podlaží je vlastní kotel. Rozvod studené a teplé vody. Zdroj teple v elektrickém boileru, každý byt má vlastní boiler. Kuchyně s kuchyňskou linkou a sporákem na PB. Koupelna s vanou nebo sprchovým koutem, umyvadlem a WC. Elektrická energie 220/380V. Ostatní vybavení: STA, domovní zvonek, internet. Přípojka vodovodu je z vlastní studny. Odpady svedeny do veřejné kanalizace. Přípojka elektrické energie 220/380V. Plynovod je cca 2m od okraje domu.

Ve dvoře jsou na pozemku vystavěny chlívký. Za domem a dvorem je protáhlý, rozlehlý pozemek par.č. 13/2, vedený na LV jako trvalý travnatý porost, ale sloužící jako zahrada u domu.

Dispozice:

1.PP(částečné): sklep.

1.NP: byt 2+1(ke kompletní rekonstrukci, neobývaný) 73m², byt 2+1(obývaný) 73m².

2.NP: byt 3+1(obývaný) 160m², byt 2+1(obývaný) 75m².

Podkroví: půda.

Stáří domu ke dni ocenění odborným odhadem je asi 100 let. Stavebně technický stav je zhoršený, údržba je zanedbaná, předpokládá se celková rekonstrukce. V poslední době byly provedeny částečné opravy v bytě 3+1 ve 2.NP (nové rozvody elektřiny, vody a odpady, plastová okna). V bytě 2+1 ve 2.NP(nové rozvody elektřiny, vody a odpady). Byt 2+1 v 1.NP je určen ke kompletní rekonstrukci, není obývaný. Byt 2+1 v 1.NP, který užívá povinný pan Formánek, má v dispozici: kuchyň, 1pokoj obývatelný, 1 pokoj v rekonstrukci (dříve stáj), koupenu a spíž. 2 byty ve 2.NP jsou pronajímány na základě nájemních smluv.

Povinný se místního šetření účastnil. Znalci zpřístupnil pouze byt 2+1 v 1.NP který užívá k vlastnímu bydlení.

Výměry pro ocenění

Rodinný dům č.p. 18

Zastavěná plocha:

1.PP: 6,90×4,90 = 33,81 m²

1.NP: (19,60×13,30)+(8,00×3,30) = 287,08 m²

2.NP: (19,60×13,30)+(8,00×3,30) = 287,08 m²

Užitná plocha:

(287,08+287,08)×0,75 = 430,62 m² = zaokrouhleno = 430 m²

Užitná plocha podlahová bytů:

73+73+160+75 = 381 – 73(byt k celkové rekonstrukci) = 308 m² zaokrouhleno = **300 m²**

3. METODY OCEŇOVÁNÍ

TEORIE ZJIŠŤOVÁNÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

Konvenční tržní ocenění používané k determinování tržní hodnoty nemovitostí vychází v zásadě ze tří teoreticky různě pojatých přístupů. V odborné literatuře se tyto základní tři principy vzájemně prolínají a větví, jsou uváděny pod různými názvy atd. Např. v americké praxi se mluví o 9 základních přístupech používaných pro stanovení tržní hodnoty, v anglické o 5, v německé o 3.

V dostupné české literatuře se lze setkat s těmito metodami používanými pro ocenění:

1. Metody výnosové.
2. Metody stanovení substance, věcné hodnoty.
3. Metody porovnávací.

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost - podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku, pronájem nemovitosti sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Metody stanovující vlastní kapitál vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Metody porovnávací, někdy nazývané tržní, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde lze porovnat ceny již prodaných obdobných nemovitostí s nemovitostí oceňovanou. To znamená, že trh nemovitostí je transparentní a informace jsou běžně dostupné.

V dalším uvádíme stručný popis každé metody.

3. 1. Metody výnosové.

Tyto metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je v porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí výnos - cash flow.

Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň, stanovením správné, adekvátní kapitalizační míry.

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost jako podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz podniku a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Nejrozšířenější metodou je metoda přímé kapitalizace, kterou lze zapsat do jednoduchého matematického modelu:

$$V = NOI / R \quad (1)$$

Kde tržní hodnota **V** podniku (nemovitosti) rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu **NOI**, vydělenému odpovídající kapitalizační mírou **R**. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;

- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň.

Stanovení správné adekvátní kapitalizační míry vychází z úrokové míry nejjistějších cenných papírů, obvykle státem garantovaných obligací a zápočtu nezbytné míry rizika, které respektuje daný podnikatelský segment (pronájem nemovitosti).

3. 2. Metody stanovení substance, věcné hodnoty

Zcela odlišný přístup k oceňování majetku, nemovitosti vychází z pohledu vlastnických aktivit. Metody stanovující stavební substanci vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Tyto metody se zdají být velice jednoduché a přesné, ale při jejich použití se naráží na problém správného, tržního, stanovení opotřebení již existujících staveb. Jsou to metody méně subjektivní, než aktualizace odhadovaných budoucích cash flow při zvolené diskontní sazbě, pro zvolený časový horizont. Přesto je však i jejich použití omezené, neboť reflektují současnou situaci na trhu - prodejní cenu, s velkým časovým odstupem. Rozdíl mezi substanční stavební hodnotou a tržní hodnotou je samozřejmě menší ve stabilizovaných ekonomických podmínkách, než v ekonomikách procházejících transformací, či krizí.

Tento způsob ocenění je založen na principu pojetí náhrady. Perspektivní kupující nebude platit více za stavební substanci, než činí náklady na její nahrazení, pořízení. Každá nemovitá položka je oceněna a jejich součtem se získá souhrnná, výsledná hodnota, stavební substance.

V této souvislosti se vžil název *podstata, substance, věcná hodnota*. Věcná hodnota znamená, kolik peněz by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. V případě nákupu má substance jasný ekonomický význam. Napomáhá řešit otázku, zda je výhodnější koupit již existující nemovitosti, nebo postavit nové. Matematický model této metody lze zapsat v této zjednodušené podobě:

$$V = \sum (PC_i \times O_i + P_i) \quad (2)$$

kde PC_i je pořizovací cena stavby, O_i opotřebení stavby a P_i cena pozemku.

3. 3. Metoda porovnání tržních cen

Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejích jsou veřejně přístupné. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Metoda je nejrozšířenější v dobře fungujících tržních ekonomikách. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů - fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“ ve smyslu dostatečné četnosti prodejů. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$V = \sum (RC_i \times k_i) / n \quad (3)$$

Kde RC_i je realizovaná prodejní cena pro i -tý majetek, k_i koeficient korekce (porovnávací), n počet porovnávaných majetků.

Tato metoda je nepřímější, nejrychlejší a nejvíce odpovídá **směnné ceně**. Základním předpokladem jejího analytického využití je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace.

3. 4. Aplikace jednotlivých metod

Každý odhad tržní hodnoty je obecně zatížen jistou mírou chyb, ať už z pohledu znalce, volby použitých matematických modelů, nebo změn **nabídky a poptávky**, trhu. Proto je běžné, že se pro stanovení tržní hodnoty používá několik metod, jejich vzájemný mix. I když každá z nich vychází z jiných předpokladů, je obvyklé považovat za výslednou tržní hodnotu tu, která je dána jejich vzájemným porovnáním. Je neoddiskutovatelné, že se porovnávají metody založené na principiálně odlišných základech, ale výsledkem každé z nich je tržní hodnota vyjádřená ve finančních jednotkách, v penězích. Proto nelze proti tomuto mixu vznášet z pohledu rozdílnosti jednotek porovnávaných veličin připomínky.

4. ANALÝZA OCENĚNÍ

4. 1. Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou

Povinný se místního šetření účastnil a znalci ukázal byt v 1.NP, který užívá k vlastnímu bydlení. U druhého bytu v 1.NP je nutná celková rekonstrukce. Byty 3+1 a 2+1 ve 2.NP domu jsou pronajímány panu Jaroslavu Borsukovi, podle nájemní smlouvy ze dne 1.11.2011 a paní Marii Šimčíkové podle nájemní smlouvy ze dne 1.6.2013. Nájemní smlouva s panem Borsukem je uzavřena na dobu neurčitou a výše sjednaného nájemného není z kopie nájemní smlouvy zřejmá. Nájemní smlouva s paní Šimčíkovou je uzavřena na dobu určitou a končí ke dni 31.12.2015. Sjednané studené nájemné činí 3 000,-Kč/měsíc. Poplatky za energie se platí zvlášť, podle skutečného odběru.

- 1) Výše sjednaného nájemného je v místě a čase obvyklá, vzhledem ke stavebně technickému stavu objektu a bytu.
- 2) Pronájem bytů v rodinném domě č.p. 18 nijak neomezuje prodej nemovitosti v dražbě.
- 3) Dle názoru znalce tyto nájemní vztahy nemají vliv na stanovenou obvyklou cenu nemovitosti v tomto posudku.

Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.

4. 2. Tržní hodnota stanovená metodou věcné hodnoty

Věcná hodnota nemovitosti je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná. Trh nemovitostí je jasně lokalizován. Věcná hodnota majetku je dána součtem zůstatkových cen veškerého jmění. Zůstatkové ceny jsou určeny z pořizovacích reprodukčních cen snížených o adekvátní míru opotřebení. Stanovení reprodukční ceny vychází z tuzemské cenové úrovně na současném stavebně-dodavatelském trhu dle dané lokality. Základem jsou průměrné orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů vydaných ÚRS Praha, a. s. pro rok 2015, které jsou konzultovány s odbornými stavebními firmami, provádějícími výstavbu obdobných objektů v daném regionu.

Věcná hodnota odpovídá sice stavební substanci, ale nezaručuje, že na trhu bude apriori respektována. Vzhledem k účelu našeho ocenění pro potřebu exekučního řízení proto věcnou hodnotu nemovitosti nevyjadřujeme.

4. 3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší

než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v obci Mnichov, okr. Cheb. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kancelářemi a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 3 srovnatelné objekty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené rodinné domy v místě nebo v blízkém okolí.

	1) Prodej rodinného domu Mnichov Cena: 1 390 000,- Kč Lokalita: Mnichov, okr. Cheb Číslo zakázky: 319943 Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 20.11.2015 Stavba: cihlová Typ domu: patrový, 2NP Zastavěná plocha: 150 m² Užitná podlahová plocha: 200 m² Velikost pozemku: 422 m² Voda: studna Topení: ústřední plynové Odpad: veřejná kanalizace El. energie: 230/400 V Popis: Prodej RD v obci Mnichov. Dům prošel částečnou rekonstrukcí (plastová okna, nová střecha). Okamžité bydlení v bytě 3+1(100m²). V přízemí je byt nutné vybudovat (dříve pošta). RK: Sedláček, s.r.o., Sokolov
	2) Prodej rodinného domu Mnichov Cena: 750 000,- Kč Lokalita: Mnichov - Sítiny, okr. Cheb Číslo zakázky: 3481595996 Stav objektu: před rekonstrukcí Datum aktualizace: 25.10.2015 Stavba: cihlová Typ domu: patrový Zastavěná plocha: 350 m² Užitná plocha podlahová: 160 m² Velikost pozemku: 2 185 m² Voda: z vlastní studny Topení: lokální krbovými kamny Kanalizace: do jímky El. energie: 230/400 V Popis: Prodej RD v obci Sítiny. Stáří domu je cca 100 let, udržovaný, ale bez větších rekonstrukcí. V 1.NP je pokoj s krbovými kamny, kuchyně, koupelna. Ve 2.NP obývací pokoj a 3 ložnice. Součástí je zahrada. RK: Západoreal, s.r.o., Plzeň - Severní Předměstí



3) Prodej rodinného domu Mnichov
Cena: 2 890 000,- Kč
Lokalita: Mnichov, okr. Cheb
Číslo zakázky: 421382
Stav objektu: dobrý
Datum aktualizace: 4.11. 2015
Stavba: cihlová **Typ domu:** patrový, 3PP a 2NP
Zastavěná plocha: 231 m²
Užitná plocha podlahová: 300 m²
Velikost pozemku: 461 m²
Voda: místní zdroj
Topení: ústřední na tuhá paliva
Kanalizace: veřejná kanalizace
El. energie: 230/400 V
Popis: Prodej dvougeneračního RD v obci Mnichov. Celý dům je po základní rekonstrukci, v 2.NP nová plastová izolační okna, v 1.NP okna dřevěná. Obývací pokoj zateplen. Na zahradě letní kuchyně se sociálním zázemím a dřevníkem. Kamenný sklep.
RK: M&M reality holding, Praha – Nové Město

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné podlahové plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Jednotková cena v Kč/m ² UP	Korekce zdroje porovnávaných nemovitostí	Korekce pro polohu	Stavebně technický stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	1 390 000	200	6 950	0,85	1,00	0,50	0,425	2 954
2	750 000	160	4 688	0,85	1,00	0,90	0,765	3 586
3	2 890 000	300	9 633	0,85	1,00	0,40	0,340	3 275
							Celkem	9 815

PRŮMĚRNÁ CENA (9 815 : 3 =)	3 272,- Kč/m²
------------------------------------	---------------------------------

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	
Porovnávací hodnota nemovitosti č.p. 18 s příslušenstvím a pozemky Užitná plocha obytná: 300 m ² Cena: 300 × 3 272 = 981 600 Kč	
CENA – zaokrouhleno	980 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitostí sestávající z rodinného domu č.p. 18 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 48/2, 13/2 a 1246/6 v katastrálním území Mnichov u Mariánských Lázní, obec Mnichov, okres Cheb, určená metodou porovnávací je:

Zaokrouhleno: 980 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5. 1. Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu nemovitostí sestávající z rodinného domu č.p. 18 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 48/2, 13/2 a 1246/6 v katastrálním území Mnichov u Mariánských Lázní, obec Mnichov, okres Cheb, k datu 1.12. 2015.

Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota nemovitostí, sestávající z rodinného domu č.p. 18 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 48/2, 13/2 a 1246/6 v katastrálním území Mnichov u Mariánských Lázní, obec Mnichov, okres Cheb, činí k datu 1.12. 2015:

980 000,- Kč

Slovy: devětsetosmdesátisíc Kč

V Praze 1.12. 2015

Ing. Václav Zvěřina CSc.
Skořepka 7
110 00 Praha 1

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Městského soudu v Praze č.j. Spr. 1220/91 ze dne 1. prosince 1992 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 3771/391/2015 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze 1.12. 2015

7. PŘÍLOHY

- | | |
|------------------------------------|----------|
| 7. 1. Výpis z katastru nemovitostí | 2 listy, |
| 7. 2. Kopie katastrální mapy | 1 list, |
| 7. 3. Fotografická dokumentace | 2 listy. |