

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 36/3783/2017

O obvyklé ceně tří čtvrtin nemovitostí dle LV č. 202 pro k.ú.Holice v Č., obec Holice



Objednatel znaleckého posudku:

1.správcovská a konkurzní v.o.s.
Sladkovského 67
53002 Pardubice

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny k ins. řízení , č.j.

KSPA 56/INS 16805/2011

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 1.9.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. František Machač
Žižkova 87
533 04 Sezemice
telefon: 602 888 625
e-mail: MTZnal@cmail.cz

Počet stran: 12 včetně titulního listu a strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Sezemících 4.9.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně ve věci insolvenčního řízení KSPA 56 INS 16805/2011.
Nemovitosti dle LV č. 202, Podhráz čp. 19, Holice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: zst.p. a nádvoří č. 5074 jehož součástí je budova čp. 19 a pozemek zahrada p.č. 5073
Adresa předmětu ocenění: Podhráz čp. 19
534 01 Holice
Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Holice
Katastrální území: Holice v Čechách
Počet obyvatel: 6 514

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 460,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
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: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{802,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.9.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- prohlídka na místě dne 31.8.a 1.9.2017. Paní Eva Landsingerová se znalcem nekomunikovala, neposkytla klíč od domu, takže prohlídka byla provedena rozbitými okny nemovitosti
- objednávka zadavatele na ocenění nemovitostí dle LV č. 202 pro k.ú.Holice
- výpis z KN,list vl. č. 202 (oceňované nemovitosti) ,4076,1005 (přístupové komunikace)

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jsou dané výpisem z KN, list vl. 202, kde vlastníkem ideálních tří čtvrtin je paní Eva Landsingerová.

6. Dokumentace a skutečnost

K dispozici není dokumentace, je vycházeno z dostupných údajů namístě.

S výjimkou omezení vlastnických práv z rozhodnutí správních orgánů, exekučních titulů nejsou zapsaná žádná další omezení.

7. Celkový popis nemovité věci

1. Stavba čp. 19

Jedná se o samostatně stojící stavbu, s jedním nadzemním podlažím pod sedlovým, nevyužitým zastřešením, nepodsklepenou. Stáří původní stavby se nepodařilo dohledat, podle konstrukčních prvků zdiva, stropních konstrukcí a dalších lze stáří původní stavby odhadnout na 100 let.

Dnešní stav je zřejmě výsledkem tří etap výstavby, původní část je střed domu, pravá strana je zřejmě dodatečně přistavěna, zadní část je přestavěna po „vyvalení“ štítové zdi (údaj souseda)

Před zhruba 30 lety také v domě zřejmě proběhla modernizace, výměna oken, zřízení lázně a WC, teplovodního vytápění, kuchyně)

Stavba není min. 7 let užívaná, má rozbité zasklení oken a v místnostech je neuvěřitelný nepořádek.

Zjištěné konstrukční prvky a provedení stavby dle možností na místě:

- základy: zřejmě původní základové pásy, v přední části viditelná hydroisolace na cca 35 % obvodového zdiva
- svislé konstrukce, zděné, z cca 50 % přes 45 cm. Cihly narušené, rozpadají se, část cihel řádně pálená, V přední části, směrem do zahrady ve stěně i tvárnice zdivo, šít na severní straně prkenný
- stropní konstrukce, smíšené, část v ocel. nosičích (přední část), střední část s viditelnými rámy, zadní část rovné, dřevěné
- krov dřevěný, sedlový, bez valb
- schodiště do půdního prostoru dřevěné
- krytina tašková, pálená, bobrovky dvojité
- klempířské konstrukce z poloviny chybí
- fasáda vápenná, opadaná
- okna ven a dovnitř otvíraná
- dveře plné a prosklené
- podlahy betonové, volně krytina
- dlažby betony
- kuchyně linka, sporák, teplá a studená voda
- lázeň vana, umyvadlo, obklad vany a stěn
- vytápění teplovodní, plynový kotel, 1x krbová kámen
- teplá voda bojler
- el. inst. 380 V
- omítky vápenné, narušené vlhkostí

Veškeré prvky krátkodobé životnosti jsou k obnově či rekonstrukci. Funkčnost vlivem času bez jejich užívání bude zcela určitě vyloučena.

Dispozice ploch:

místnost	výměra	plocha
Pokoj	4,49 *3,15	14,14
pokoj	4,49*1,76	7,90
chodba	3,05*2,84	8,66
kotelna	2,39*2,55	6,09
pokoj	3,25*3,9	12,68
kuchyně	4,09*3,35	13,70
lázeň + WC	2,45*3,39	8,31
chodba	2,61*2,23	5,82
vstupní veranda	2,9*1,9	5,51
c e l k e m		82,81m ² užitné plochy

Technický stav:

- viditelné poškození svislých konstrukcí není zřejmé, vzhledem již v minulosti „vyvalenému“ zdivu nelze vyloučit, že vlivem nekvalitních původních základů a neprovedenému ztužujícímu věnci svislé konstrukce do budoucna udrží stažení zdiva v jednom místě ocel.pásovinou
- pro nemožnost přístupu do půdního prostoru nebylo možné posoudit stav dřevěných konstrukcí krovů
- stropní konstrukce ,původní dřevěné konstrukce stropů budou již zcela nutné k výměně, v jednom místě i dřev. strop narušený
- není provedena úplná hydroisolace zdiva, pronikání zemní vlhkosti se projevuje na stavu cihel zdiva, na stavu omítek
- bude nutné opravit střešní krytinu
- vyměnit okna
- osadit klempířské konstrukce
- podrobit revizi a vyměnit elektro rozvody
- nový rozvod studené a teplé vody
- kanalizaci
- rozvod plynu
- rekonstruovat lázeň, kuchyni
- s provedením hydroisolace zřídit nové podlahy, novou fasádu, opravit vnitřní omítky

2. Stavba dřevníka

V jihovýchodním rohu pozemku zahrada p.č. 5073 je postavena stavba dřevníka, dnes ve velmi špatném stavu. Stáří cca 30 let. Stavba zděná pod pultovým zastř. o poploše 24 m²

3 Kopaná studen

Hluboká 5 m, neslouží jako trvalý zdroj vody pro dům.

4.Venkovní úpravy

- oplocení z pletiva na ocel. kolech, místy rozvalené
- jímka tlakové kanalizace
- přípojky vody plynu, elektro, kanalizace

5. Pozemky

Pozemky jsou rovinné, vcelku pravidelného tvaru. Jsou umístěny na jihovýchodním okraji části Podhráz, na rozhraní obcí Horní Ředice a Holice, na okraji zástavby rod. domky.

a) přístup

Přístup je odbočením vpravo z komunikace Horní Ředice -Holice. Přístupová komunikace je zpevněná drobným kamením a je vedena po pozemcích, směrem od silniční komunikace::

- p.č. 5031/1 ve vlastnictví Města Holice (LV 10005
- p.č. 5031/5 v podílovém spoluvlastnictví 4 spoluvlastníků. Jedním ze spoluvlastníků s podílem tří čtvrtin je paní Eva Landsinerová (LV č.4076)
- p.č.5031/2 v podílovém spoluvlastnictví 4 spoluvlastníků, tři čtvrtiny vlastní paní Eva Landsingerová (LV 4076)
- 5031/6 v podílovém spoluvlastnictví jako u p.č. 5031/5, 5031/2 (LV 4076)

Je tedy problém, jak bude zajištěn přístup k oceňovaným nemovitostem, když uvedeným čj. insolvenčního řízení jsou řešeny nemovitosti pouze dle LV č. 202

b) síť

Pozemky jsou připojeny na veřejný vod. řad, tlakovou kanalizaci, zemní plyn, kabelovou elektro.přípojku.

c) porost

Pozemky jsou osazeny především náletovými dřevinami.

8. Základní pojmy a metody ocenění

- v první části je provedené ocenění porovnávací metodou podle cenového předpisu,z tohoto propočtu jsou zřejmá technická data nemovitosti , částečně vybavení, postavení na trhu nemovitostí
- z nabídek porovnatelných nemovitostí je ve druhé části provedené porovnání
- v závěru je vyjádřen názor na výši obvyklé ceny
 - a) z pohledu, že se změnou vlastnictví nebude dotčen bezproblémový přístup z veřejné komunikace přes pozemky jiných vlastníků
 - b) z pohledu, že změnou vlastnictví může dojít k problémům při užívání přístupové komunikace jiných vlastníků
 - c) do odhadu obvyklé ceny bude promítnuta i situace s výměrou pozemků, která dává možnost rozdělení na dvě části
 - d) s pohledu spoluvlastnictví 1/3 nemovitostí dle LV 202

9. Obsah znaleckého posudku

1. Důmčp.19
2. Pozemky dle LV 202

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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - - nevyřešené vztahy ve vlastnictví přístupové komunikace	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - - nemovitost ve spoluvlastnictví	I	-0,04
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,914}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,870}$$

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 celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,905}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,861}$$

1. Důmčp.19

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 856,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{I.NP: } 19,2*7+2,09*2,44 = 139,50 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	139,50 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

I.NP:	139,5*3,1	=	432,45 m ³
zastřešení:	(19,2*7)*3,64/2	=	244,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>677,06 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	139,50 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	139,50 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 tvárnice 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 a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 90 let:

$$s = 1 - 0,005 * 90 = \mathbf{0,550}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,394}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,870}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,856,- \text{ Kč/m}^3 * 0,394 = 731,26 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 677,06 \text{ m}^3 * 731,26 \text{ Kč/m}^3 * 0,870 * 0,990 = 426\,435,57 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 426 435,57 Kč

2. Dle LV 202

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,870}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - - nezajištěný přístup	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,870 * 0,700 * 0,990 = \mathbf{0,603}$$

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	802,-	0,603		483,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5074	533,00	483,61	257 764,13
§ 4 odst. 1	zahrada	5073	1 597,00	483,61	772 325,17
Stavební pozemky - celkem			2 130,00		1 030 089,30

Dle LV 202 - zjištěná cena = **1 030 089,30 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Důmčp.19	426 435,60 Kč
2. pozemky dle LV 202	1 030 089,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 456 524,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50 a podílu tří čtvrtin **1 092 390,- Kč**

D. POSTUP K VYJÁDŘENÍ OBVYKLÉ CENY

1. Srovnávací hodnota

a) stav bez ohledu na jiné spoluvlastnictví pozemků přístupové komunikace

V příloze je uvedené porovnání se srovnatelnými nemovitostmi. Znalec neměl informaci o srovnatelných nemovitostech v dané lokalitě, proto bude při srovnání lokality provedena korekce.

lokalita / požadovaná cena Kč	užitná plocha / m ² užitné plochy Kč	pozemek m ²	dopl.inf.
Sovolusky /630 000 Kč	188 / 3 352 Kč	654	před rek., není kanalizace, plyn
Dašice/ 860 000 Kč	88 / 9 773 Kč	404	částečná rek., všechny sítě
Chvaletice / 900 000 Kč	198/ 4 545	1 002	k rekonstr., kanál, plyn, pou- ze 230 V
Strašov/ 750 000 Kč	80 / 9 375	906	k rekonstrukci
Svinčany /930 000 Kč	160/ 5 812	706	k rekonstr., plyn, voda, el. inst. 230 V
průměr z nabídek - celkem nabídk.cena - celkem m ² už. plochy - průměrná cena m ² užitné plochy	3 970 tis.Kč 714 m² 5 560 Kč.		
<i>Oceňovaná nemovitost</i>	<i>užitná plocha 83 m²</i>	<i>1 597 m² (zahrada)</i>	<i>k rekonstrukci</i>

a) korekce na zdroj informace nabídkové ceny - 10 %

b) korekce na lokalitu

lokalita Holice -Podhráz je lepší nežli porovnávané
lokality, korekce + 5 %

c) korekce na velikost pozemku (zahrady)

lokalita lepší i při úvaze, že do propočtu zahrnu
pouze 50 % výměry p.č.5073, tedy cca 800 m², což
je srovnatelné s nabízenými nemovitostmi, korekce žádná

d) korekce na tech. stav - 5 %

celkem: průměrná cena 5 560 Kč/m² * 90 % * 105 % * 95 % = 4 991 Kč/m² užitné plochy
Srovnávací hodnota nemovitosti čp. 19 , pozemku zast.pl.a nádvoří č. 5074 a polovinou
pozemku zahrada p.č. 5073 činí:

$$83 \text{ m}^2 * 4 991 \text{ Kč} = 414 294 \text{ Kč}$$

**za podmínky prodeje zst.pl. a nádvoří p.č. 5074 a poloviny pozemku zahrada p.č. 5073 a
neomezení v přístupové komunikaci.**

k tomu je nutné připočítat cenu zbývajících poloviny pozemku zahrada p.č. 5073

V příloze jsou uvedeny nabídky prodeje pozemků pro výstavbu RD v lokalitě Holice.

Lokalita	Výměra m ²	Cena Kč/ m ²
Holice Podlesí	1 651	790 Kč
Holice	801	562
Holice	2 553	100
Holice – Koudelka	4 207	490
Holice	2 395	37
Holice	4 791	355

Když vyloučím nejvyšší a nejnižší nabídku je průměr 377 Kč/m².

Přepočteno na výměru poloviny pozemku p.č. 5073, tedy 799 m² * 377 Kč =
= 301 035 Kč.

Srovnávací hodnota 50 % výměry pozemku p.č. 5073 činí 301 035 Kč.

**srovnávací hodnota nemovitostí celkem , tedy pozemku zst.pl. a nádvoří p.č. 5074 vč.
součástí budovy čp. 19 a pozemku p.č. 5073 činí celkem: 715 329 Kč.**

**Znalecký posudek se však týká pouze spoluvlastnického podílu paní Evy Landsingerové, tedy
tří čtvrtin, takže srovnávací hodnota tohoto podílu činí
536 496 Kč**

2.Odhad dopadu spoluvlastnictví tří čtvrtin nemovitosti na obvyklou cenu

Vliv spoluvlastnictví nemovitosti na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu odhaduji
podle dosavadních zkušeností a informací na - 25 % srovnávací hodnoty, tedy
srovnávací hodnota spoluvlastnického podílu tří čtvrtin je odhadnuta na částku
402 373 Kč.

3. Závěr k obvyklé ceně

*Na základě uvedených propočtů a úvah, odhaduji obvyklou cenu tří čtvrtin nemovitostí dle LV č.
202 v kat.ú. Holice v Č. ke dni 1.9.2017 , za předpokladu neomezeného přístupu přes pozemky
p.č. 5031/5, 5031/6, 5031/2 na částku v úrovni srovnávací hodnoty, tedy
402 000 Kč.*

**Pokud tento neomezený přístup nebude k datu změny vlastnictví zajištěn, odhaduji obvyklou
cenu na částku
360 000 Kč.**

V Sezemích 4.9.2017

Ing. František Machač
Žižkova 87
533 04 Sezemice

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Hradci Králové ze dne 30.5.1994 č.j.Spr 1705/94, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady movitých věcí, ceny a odhady strojů a strojního zařízení a odvětví účetní evidence.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 36/3783/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 36-2017.