



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1578-3979-2015

TA VEĆ: rodinný dům, Objekt bydlení

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Velký Borek, k.ú. Velký Borek
Adresa nemovité věci: Vrutická 242, 277 31 Velký Borek

OBJEDNAVATEL: ZAPK s.r.o.

Adresa objednatele: Hellichova 458/1, 118 00 Praha 1

ZHOTOVITEL : Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 670 000 Kč

Datum místního šetření: 4.7.2015

Stav ke dni :

4.7.2015

Za přítomnosti: majitele

15 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

Počet stran:

V Žebráku, dne 16.7.2015

Luboš Šimůnek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby Insolvenčního řízení

Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy¹⁾. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen²⁾ a nepatří pro oceňování přírodních zdrojů.

§2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

METODA VÝNOSOVÁ :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

METODA POROVNÁVACÍ :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

APLIKACE METOD :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení

věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejděrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti

Rozsah ocenění

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

Historie a podstata nemovitosti
Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
Ekologické zatížení nemovitosti
Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku
Vlastnictví jednotlivých částí majetku
Ostatní zjištěné vlivy

Analýza ocenění

Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.

Věcná hodnota nebude použita protože zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání.

Přehled podkladů

Podklady dodané objednatelem

- Vypis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- ocenění nemovitosti

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
 - Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
- Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady dodané objednatelem a poskytnuté informace a nenes právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění. Znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zodpovězení zadaných otázek - stanovit cenu obvyklou a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.

Závěry znaleckého posudku je nezbytné revidovat v případě, že budou zjištěny další skutečnosti, které tyto závěry ovlivní.

Znalecký posudek byl vypracován výhradně pro účel zde stanovený a proto ho nelze používat k jiným účelům a jinými osobami. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne

zpracování.

Místopis

Obec Velký Borek je obcí v sousedství bývalého okr.města Mělník akteré má 8848 obyvatel.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí : <input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/>	Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
/ <input checked="" type="checkbox"/> plyn			
veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř

silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmět ocenění se

nachází v katastrálním území Velký Borek. Nejbližší správní centrum je Mělník, od kterého je nemovitost vzdálena

cca 1.00 km. Obec Velký Borek leží při silnici č. 16, která spojuje Mělník s Mladou Boleslaví. V místě je městská

hromadná doprava (autobus). Nejbližší železniční stanice je v místě. Budova se nachází v zóně převážně rodinných

domů na okraji obce, vzdálené od centra 0,5 km. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.

Hlavní stavba je přízemní zděný rodinný dům se sklonitou střechou s podkrovím

Jedná se o stavbu započatou v roce 2007 se sedlovou střechou s krytinou skládanou. Objekt má přípojku vody , elektro a odkanalizování. Vytápění ústřední teplovodní s kotlem elektro.. Výroba teplé vody centrální.

Objekt je určen k bydlení, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rodinný dům.

Silné stránky

Poloha obce, stáří nemovitosti

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy

Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn

Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Bez závad

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc není situována v záplavovém území Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář: Bez rizik s umístěním nemovité věci

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Zástavní právo

Exekuce

Komentář: Na nemovitosti vážnou omezení vlastnických práv

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Nemovitá věc není pornajata

OBSAH**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu****1. Ocenění staveb**

1.1 Rodinný dům

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky stavební

2.2 Pozemky zemědělské

Obsah tržního ocenění majetku**3. Porovnávací ocenění**

3.1

OCENĚNÍ**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sqrt[5]{\sum_{i=1}^5 P_i}) = 0,990$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob.

včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,020$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,010$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Velký Borek:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 590,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
01. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
02. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
03. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
04. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
06. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 630,11 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 9 let
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 453,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha		[m ²]
přízemí:	10,75*11,75	=	126,31 m ²
krov:		=	126,31 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	126,31 m ²	3,57 m
krov:	126,31 m ²	3,90 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
přízemí:	(10,75*11,75)*(3,57)	=	450,94 m ³
krov:	(126,31)*(3,90)/2	=	246,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			697,24 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 126,31 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 252,62 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

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 - dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04

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 - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
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. Stavbě - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 9 let:

$$s = 1 - 0,005 * 9 = 0,955$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,955 = 1,051$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,453,- \text{ Kč/m}^3 * 1,051 = 2\,578,10 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 697,24 \text{ m}^3 * 2\,578,10 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 1,020 = 1\,815\,170,48 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,815\,170,48 \text{ Kč}$$

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky stavební

Ocenění

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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

i = 1

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,020 = 1,010$

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	630,11	1,010		636,41

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	669/34	120,00	636,41	76 369,20
§ 4 odst. 1	orná půda	669/13	889,00	636,41	565 768,49
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	81/12	72,00	636,41	45 821,52
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	81/17	91,00	636,41	57 913,31
Stavební pozemky celkem			1 172,00 m ²		745 872,52

Pozemky stavební - zjištěná cena = 745 872,52 Kč

2.2 Pozemky zemědělské

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60 %
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	993		4,00	8,26	60,00	13,22	52,88
orná půda	1023	25500	2 484,00	9,15	60,00	14,64	36 365,76
orná půda	1025	26100	12 614,00	14,63	60,00	23,41	295 293,74
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			15 102,00 m ²				331 712,38

Pozemky zemědělské - zjištěná cena = 331 712,38 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

3. Porovnávací ocenění

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	173,80 m ²
Obestavěný prostor:	697,24 m ³
Zastavěná plocha:	252,62 m ²
Plocha pozemku:	1 172,00 m ²

Popis oceňované nemovité věci

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům Mělník

Soubor oceňovaných nemovitostí a popis

Hlavní stavba	Rodinný dům č.p.3799
Na pozemku	p.č. 7477/4
Rozestavěná stavba	Garážy
Na pozemku	p.č.. 7477/15
Pozemek	7477/4- zastavěná plocha 162m ²
Pozemek	7477/15- zastavěná plocha 36m ²
Pozemek	7477/2 - zahrada 781m ²
Pozemek na LV 9463- id.podíl 1/3	7476/2 - ostatní plocha - 143m ²
Poloha v obci	na okraji zástavby
Přístup , příjezd	veřejnou komunikací a přes pozemky v podílovém vlastnictví
Okolí nemovitosti	provozní stavby a rodinné domky
Inženýrské sítě	voda, ČOV, plyn, elektrika
Příslušenství	venkovní úpravy
Typ nemovitosti	přízemní, nepodsklepený, složená střecha s podkrovím
Provedení stavby	zděné
Technický stav	běžná údržba, novostavba
Možnost rozšíření	nedoporučeno
Životní prostředí	vyšší hluk- hlavní silnice v blízkosti
Krytina střechy	skládaná, žlaby Cu
Okna	EURO
Dveře	náplňové
Podlahy	plovoucí
Dlažby	v příslušenství
Příslušenství	koupelna, WC
Vybavení	vana, SK, linka, sporák
Vytápění	centrální
Výroba teplé vody	centrální
Další vybavení	venkovní bazén

Lokalita: Na Výsluní

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_C	Kč/m³
		0,62	1 742
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
1 494,00 m ³	0 m ²	4 200 000 Kč	2 811 Kč/m ³

Název: Rodinný dům

Prodej rodinného domu 141 m2 Velký Borek, okres Mělník

1 900 000 Kč

Rodinný dům , Velký Borek, Mělník Jedná se rodinný domek s velkou zahradou v obci Velký Borek. Dům je v původním stavu a je tam nutná rekonstrukce. U domu jsou ještě vedlejší stavby jako kolna, chlévy a 2x garáž. Do domu vcházíte přes vstupní chodbičku ze které vpravo je jeden pokoj a koupelna, dále vstup do sklepa. Vlevo je kuchyně a další 3 místnosti. Podlahy jsou dlažba, PVC i prkenná podlaha. WC je původní suchý. Za domem je rozlehlá rovinatá a udržovaná zahrada na jejíž části jsou vysazené ovocné stromy a je tam funkční používaná studna. Velmi dobrá lokalita jak vzhledem ke krátké dostupnosti na Prahu ,tak i do nejbližšího města Mělník je to 0,5 km.

- ◆ Celková cena: 1 900 000 Kč za nemovitost
- ◆ Poznámka k ceně: Právní servis zajištěn, hypotéka možná.
- ◆ ID zakázky: 3224
- ◆ Aktualizace: Včera
- ◆ Stavba: Smíšená
- ◆ Stav objektu: Před rekonstrukcí
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Umístění objektu: Okraj obce
- ◆ Typ domu: Přízemní
- ◆ Podlaží: 1
- ◆ Plocha zastavěná: 452 m²
- ◆ Užitná plocha: 141 m²
- ◆ Plocha pozemku: 2101 m²
- ◆ Plocha zahrady: 1649 m²
- ◆ Sklep: 10 m²
- ◆ Garáž:
- ◆ Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
- ◆ Plyn: Plynovod
- ◆ Odpad: Veřejná kanalizace
- ◆ Elektřina: 230V, 400V
- ◆ Doprava: MHD, Autobus

- ♦ Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná

Lokalita: Velký Borek

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,20
K5 Celkový stav	1,50
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,25



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/m³
1,91	4 156

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
874,20 m ³	2 101 m ²	1 900 000 Kč	2 173 Kč/m ³

Název: rodinný dům

Prodej rodinného domu 107 m² Italská, Mělník

2 790 000 Kč

Exkluzivně nabízíme na prodej rodinný dům v centru města Mělník. Přízemní dům o dispozici 4+1 o celkové ploše 107m² se samostatnou garáží je částečně podsklepen. Vstup do domu je zajištěn přes zastřešenou verandu, následuje předsíň se spíží a samostatným WC, dále pak kuchyně, koupelna vybavená sprchovým koutem, umyvadlem a vanou, dále obývací pokoj s jídelním stolem a křivými křesly, dále pak další pokoj a dvě samostatné ložnice. Zahrada se vzrostlými tujemi přináší dostatek soukromí a příjemné zeleně. Na zahradě volně stojící bazén, kůlna na dříví vybavena lisem na štípání dřeva. Dům se nachází ve vysoké nadmořské výšce. Je tedy v bezpečí vůči všem řekám, které se v okolí nachází. Kompletní občanská vybavenost v místě. Koupi lze financovat hypotečním úvěrem, s kterým Vám rádi a zdarma pomůžeme. U budovy není vypracován energetický průkaz, je tedy dle zákona označen hodnotou G

- ♦ Celková cena: 2 790 000 Kč za nemovitost
- ♦ Poznámka k ceně: včetně DPH, provize RK, právního a hypotečního servisu
- ♦ ID zakázky: 114-N03660
- ♦ Aktualizace: 07.07.2015
- ♦ Stavba: Cihlová
- ♦ Stav objektu: Po rekonstrukci
- ♦ Poloha domu: V bloku
- ♦ Typ domu: Přízemní
- ♦ Podlaží: 1 včetně 1 podzemního
- ♦ Plocha zastavěná: 140 m²
- ♦ Užitná plocha: 107 m²
- ♦ Plocha pozemku: 442 m²
- ♦ Plocha bazénu: 8 m²
- ♦ Garáž:
- ♦ Topení: Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové, Ústřední elektrické
- ♦ Plyn: Plynovod

- ◆ Odpad: Septik
- ◆ Telekomunikace: Telefon, Internet
- ◆ Elektřina: 230V, 400V
- ◆ Doprava: Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná
- ◆ Bazén:

Lokalita: Mělník

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_C	Kč/m³
		0,93	4 323
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
602,00 m ³	442 m ²	2 790 000 Kč	4 635 Kč/m ³

Výpočet porovnávací hodnoty na základě obestavěného prostoru

Minimální jednotková porovnávací cena	1 742 Kč/m ³
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 407 Kč/m ³
Maximální jednotková porovnávací cena	4 323 Kč/m ³
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	3 407 Kč/m³
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovité věci	697,24m ³
Výsledná porovnávací hodnota	2 675 497 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům	1 815 171,00 Kč
-----------------	-----------------

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky stavební	745 873,00 Kč
----------------------	---------------

2.2 Pozemky zemědělské	331 712,00 Kč
------------------------	---------------

1 077 585,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

3. Porovnávací ocenění

3.1	2 675 497,00 Kč
-----	-----------------

Porovnávací hodnota	2 675 497 Kč
Výnosová hodnota	nepoužita Kč

Zjištěná cena dle vyhlášky

2 892 755 Kč

Obvyklá cena

2 670 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetsedmdesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.12

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

Cena obvyklá je stanovena bez zemědělských pozemků vedených na LV které jsou ohodnoceny dle BPEJ na hodnotu 300 000,- Kč

Závěr

Použití metoda je založena v podstatě na porovnání obdobných nemovitostí které byly obchodovány v nedávné minulosti, případně v regionu kde není dostatek uskutečněných prodejů na základ nabídky z realitních serverů s koeficientem úpravy nabídky. V nejširší míře je použito databáze ze systému MOISES s databází obchodovaných nemovitostí včetně kompletních údajů, Tyto podklady je možné zpětně zkontrolovat. Pro porovnávací hodnotu je použita metoda Ing. docenta Bradáče která umožňuje obsáhlé porovnání nemovitostí v širokém regionu oceňované nemovitosti a dává věrohodné výsledné hodnoty

V Žebráku 16.7.2015

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1578-3979-2015 znaleckého deníku

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1578-2015.