

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 864-4001-2015

NEMOVITÁ VĚC: rodinný dům, Objekt bydlení

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Stará Lysá, k.ú. Stará Lysá

Adresa nemovité věci: Stará Lysá 219, 289 26 Stará Lysá

OBJEDNAVATEL: QI investiční společnost

Adresa objednavatele: Rybná 682/14, 110 05 Praha 1

ZHOTOVITEL : Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák

IČ: 10241809

telefon: 604868833

e-mail:

simunek.simunek@seznam.c

z

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



OBVYKLÁ CENA

3 000 000 Kč

Datum místního šetření: 1.12.2015

Stav ke dni :

1.12.2015

Za přítomnosti: bez zajištění vstupu

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 4.12.2015

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 neplatí 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 nemovitostí (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 nejvěrněji 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

- Výpis 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 objednatel 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

Stará Lysá je obec situovaná severozápadně od Lysé nad Labem ve vzdálenosti cca 5 km. V obci není základní infrastruktura a občanská vybavenost. Obec má 655 obyvatel.

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

Oceňovaná nemovitost je novostavba přízemní bez podsklepení s mírně sklonitou střechou bez podkroví. Nachází se v zóně převážně rodinných domů na okraji obce.

Nemovitost není obývána, nebyl umožněn přístup. Podle venkovní obhlídky se jedná o standardně vybavení rodinný dům. Je situován na vlastním pozemku v rovném terénu. Na pozemku je přízemní garáž.

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.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|---|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Rodinný dům

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemky

2. Porovnávací ocenění

- 2.1

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel 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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - 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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sqrt[i=2]{11} P_i) = 0,970$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,970$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Stará Lysá:

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:	10 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 453,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha	[m ²]
přízemí:	=	135,00 m ²
krov:	=	135,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	135,00 m ²	3,50 m
krov:	135,00 m ²	3,10 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
přízemí:	(135,00)*(3,50)	= 472,50 m ³
krov:	(135)*(3,10)/2-13,00*3,10/2*4,00/2*2	= 128,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		601,15 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 135,00 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 270,00 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 L
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
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 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 - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 10 let:

$$s = 1 - 0,005 * 10 = 0,950$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,950 = 1,007$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000**Index polohy pozemku I_P = 0,970****Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,453,- \text{ Kč/m}^3 * 1,007 = 2\,470,17 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 601,15 \text{ m}^3 * 2\,470,17 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,970 = 1\,440\,394,- \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem**= 1 440 394,- Kč**

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

Indexová metoda

Výchozí cena [Kč/m²] = 2 500,00

Korekce výchozí ceny

A – územní struktura: * 1,00

B – typ stavebního pozemku: stavebně připravený * 1,50

C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: pod 2 000 * 0,40

D – obchodní resp. průmyslová poloha: obytné domy * 1,30

E – územní připravenost, infrastruktura: střední * 0,75

F – speciální charakteristiky volitelné: nejsou * 1,00

Výchozí cena upravená [Kč/m²] = 1 475,00

Jednotková cena stavebních pozemků [Kč/m²] = 1 475,00

Oceňované stavební pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	310	155
zahrada	122/75	645
Výměra stavebních pozemků		800 m²

Cena stavebních pozemků [Kč]
 $800 \text{ m}^2 * 1 475,00 \text{ Kč/m}^2 = 1 180 000,00$

Výsledná cena = 1 180 000,- Kč

2. Porovnávací ocenění

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 120,00 m²

Obestavěný prostor: 657,00 m³

Plocha pozemku: 800,00 m²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Milovice

Prodej rodinného domu 146 m², pozemek 1 328 m² Milovice - Benátecká
Vrutice, okres Nymburk

4 880 000 Kč

Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům o dispozici 4+1 se dvěma toaletami. Dům působí velice prostorně díky svému rozvržení. Při vstupu do domu kde je prostorná předsíň se nachází jedna z toalet hned v zádveři, velice praktické. Kuchyně s kuchyňskou linkou a jídelním koutem, který je umístěn u oken. Obývací místnost s krbem od kterých je po domě rozveden teplovod. Dále jsou k dispozici dva dětské pokoje s výhledem do zahrady, Ložnice s vestavěnými skříněmi. O vytápění do radiátorů se stará kombinovaný plynový kotel, který je umístěn v technické místnosti. Pozemek o rozloze 1328 m² na kterém je bazén, kůlna, zahradní domek, obytná buňka a vybudovaný sklep. u domu je vybudované letní posezení s krbem. Před posezením je kryté stání pro dva automobily. Více informací u makléře.

- ◆ Celková cena: 4 880 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- ◆ ID zakázky: 014N037477
- ◆ Aktualizace: 09.11.2015
- ◆ Stavba: Smíšená
- ◆ Stav objektu: Velmi dobrý
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Umístění objektu: Klidná část obce
- ◆ Typ domu: Přízemní
- ◆ Podlaží: 1
- ◆ Plocha zastavěná: 143 m²
- ◆ Užitná plocha: 146 m²
- ◆ Plocha podlahová: 125 m²
- ◆ Plocha pozemku: 1328 m²
- ◆ Sklep: 3 m²
- ◆ Parkování: 2
- ◆ Datum nastěhování: Ihned
- ◆ Voda: Dálkový vodovod
- ◆ Topení: Lokální plynové
- ◆ Plyn: Plynovod
- ◆ Odpad: Jímka
- ◆ Elektřina: 400V
- ◆ Doprava: Dálnice, Silnice, Autobus

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
Zdroj:	RK



		Celkový koef. K _C 0,69	Upravená j. cena Kč/m ² 23 148
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
146,00 m ²	1 328 m ²	4 880 000 Kč	33 425 Kč/m ²

Název: Hrabanov

Prodej projektu na klíč 96 m², pozemek 1 000 m² Hrabanov, Lysá nad Labem

3 466 000 Kč

Nabízíme výstavbu nízkoenergetické dřevostavby 4+kk 88m² v energetické třídě A (varianta eco) VČETNĚ POZEMKU o rozloze 1000m² v Lysé nad Labem nedaleko Milovic s výbornou dostupností směr Praha. V ceně je základová deska včetně přípojek, podlahové topení, okna (trojskla s šesti komorovým profilem), tepelná izolace 20 cm, projektová dokumentace, vyřízení stavebního povolení a připojení IS, výrobní projekt na dům s možností klientských změn bez navýšení ceny, cena je s DPH a žádné vícepráce Velice nízké náklady na provoz domu. Možnost jak typové tak individuální výstavby. Taktéž se specializujeme na vyhledávání pozemků pro naše klienty. Na hranici pozemku IS. Sjednejte si schůzku a my vám rádi vše zodpovíme veškeré otázky. Financování zajistíme zdarma.

- ◆ Celková cena: 3 466 000 Kč za nemovitost
- ◆ Náklady na bydlení: 0.00
- ◆ ID zakázky: 61984
- ◆ Aktualizace: 08.10.2015
- ◆ Stavba: Montovaná
- ◆ Stav objektu: Novostavba
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Umístění objektu: Klidná část obce
- ◆ Typ domu: Přizemní
- ◆ Užitná plocha: 96 m²
- ◆ Plocha podlahová: 88 m²
- ◆ Plocha pozemku: 1000 m²
- ◆ Parkování:
- ◆ Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
- ◆ Topení: Lokální plynové, Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické, Ústřední tuhá paliva
- ◆ Plyn: Individuální
- ◆ Odpad: Veřejná kanalizace
- ◆ Telekomunikace: Telefon, Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody, Ostatní
- ◆ Elektřina: 230V
- ◆ Doprava

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
Zdroj:	RK0



Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,81	29 244

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
96,00 m ²	1 000 m ²	3 466 000 Kč	36 104 Kč/m ²

Název: Stará Lysá

Prodej rodinného domu 161 m², pozemek 3 502 m² Stará Lysá - Čihadla, okres Nymburk

4 490 000 Kč

Nabízíme Vám velmi pěkný RD 5+kk umístěný na kraji obce Čihadla u Staré Lysé. RD je postaven na velkém pozemku o celkové ploše 3.502m², zastavěná plocha domu činí 122m², UP: 149m². RD je dvoupodlažní a byl postaven v roce 2006. Vytápění je řešeno přes elektrokotel + krbová kamna v obývacím pokoji. U domu je postavena samostatná garáž, v přední části pozemku je pak místo na několik dalších aut. RD je situovaný na absolutně klidném místě na kraji obce, v blízkosti místního zámku a lesů. Veškerá občanská vybavenost je v Lysé nad Labem, 4min autem je pak nájezd na R10. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. O hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

- ◆ Celková cena: 4 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- ◆ ID zakázky: N01964
- ◆ Aktualizace: 23.11.2015
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Velmi dobrý
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Plocha zastavěná: 122 m²
- ◆ Užitná plocha: 161 m²
- ◆ Plocha podlahová: 161 m²
- ◆ Plocha pozemku: 3502 m²
- ◆ Sklep:
- ◆ Garáž:
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
- ◆ Vybavení: Částečně

Použité koeficienty:

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



Celkový koef. K_C	Upravená j. cena K_C/m²
0,77	21 334

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
161,00 m ²	3 502 m ²	4 490 000 Kč	27 888 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	21 334 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 575 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	29 244 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	24 575 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	120,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 949 000 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům 1 440 390,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky 1 180 000,00 Kč

2. Porovnávací ocenění

2.1 2 949 000,00 Kč

Obvyklá cena

3 000 000 Kč

slovy: Třímiliony Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.16

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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 nejbližší 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.

Závěr

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.

V Žebráku 4.12.2015

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. 864-4001-2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 864-2015.

