

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1591-4013-2016

**NEMOVITÁ VĚC:** rodinný dům, Objekt bydlení

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Choteč, k.ú. Choteč u Prahy

Adresa nemovité věci: Choteč 21, 252 26 Choteč

**OBJEDNAVATEL:** DV Insolvence, v.o.s.

Adresa objednatele: Zahradní 337, 538 42 Ronov nad Doubravou

**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**

**2 800 000 Kč**

Datum místního šetření: 28.2.2016

Stav ke dni :

28.2.2016

Za přítomnosti: osobně bez zajištění a umožnění vstupu

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 2.3.2016

Luboš Šimůnek

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Jedná se o zjištění obvyklé ceny rodinného domu s pozemky jak je vedeno na LV 268 pro k.ú. Choteč.

Navržená tržní hodnota podle tohoto ocenění je zpětně dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování.

**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 předpisy<sup>1)</sup>. 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 cen<sup>2)</sup> 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 prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 nejzjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

## **METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :**

### **METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebením. 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 opotřebením, 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 nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitost***

## Rozsah ocenění

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle objednávky, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku a dále v části ocenění.

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

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 vliv

## 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
- . protože nebyl umožněn přístup, objekt byl v době prohlídky uzamčen a nepřístupný. Ocenění je vypracováno v souladu s §13 zákona o dražbách.

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Skutečnosti zjištěné znalcem při prohlídce a zaměření nemovitosti

Informace majitele ohledně stáří nemovitosti a provedených rekonstrukcích a úpravách.

Informace majitele o rozsahu vlastnictví, rozsahu jejich užívání a účelu nemovitosti.

Informace majitele o vedení přípojek a sítí a zakrytých konstrukcí objektu

Informace majitele o právech omezujících právo vlastnické, zvláště o věcných břemenech a zástavách.

### 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.

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti jak bylo umožněno. Nemovitosti jsou zařazeny podle předpokládaného využití.

**Ocenění je vypracováno na základě získaných podkladů a osobního zjištění v rozsahu prohlídky z chodníku. V částech které nebylo možno doložit je uvažováno standardní rozsah a vybavení, případně dle úvahy odpovídající charakteru nemovitosti.**

### Místopis

Obec leží západně od hlavního města silnicí III. třídy. Obec nemá základní infrastrukturu a občanskou vybavenost. Kompletní infrastruktura ve vzdálenosti cca 10 km v Radotíně.

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

okrajová část - bytové domy zděné

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace

nezpevněná komunikace

### Celkový popis

Budova se nachází v zóně převážně obytných objektů na okraji zástavby obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.

Hlavní stavba je přízemní, částečně podsklepený zděný rodinný dům se sedlovou střechou s podkrovím

Objekt má přípojky všech sítí mimo kanalizace.

Objekt je po celkové modernizaci v roce 2004.

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

Standardní rodinný dům po celkové modernizaci ve velmi dobrém stavu.

### Slabé stránky

Malá výměra pozemku.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí</li> <li><input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)</li> <li><input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací</li> <li><input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí</li> <li><input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy</li> <li><input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací</li> <li><input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace</li> </ul> |
|---|---|

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území</li> </ul> |
|---|--|

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo

Komentář: Na nemovitosti vážnou nadměrná zástavní práva. Vliv na cenu obvyklou je zohledněn v konečné analýze.

### Ostatní rizika: nejsou

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. Ocenění staveb

- 1.1 Rodinný dům

#### 2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemky

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 3. Porovnávací ocenění

- 3.1 Rodinný dům

## OCENĚNÍ

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Reziidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - Reziidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 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

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

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

### Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Choteč u Prahy:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 710,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90

O6. Občanská vybavenost v obci - Žádná vybavenost

VI

0,80

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 508,00 \text{ Kč/m}^2$$

### 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. a č. 345/2015 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: Praha - západ  
Stáří stavby: 70 let  
Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 004  
Základní cena ZC (příloha č. 24): 5 823,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 124,76 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 304,52 m<sup>2</sup>  
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,44

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
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 nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrad., vířivé vany, vnitřní bazén	II	0,01
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb	II	0,00



nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
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 stavby 12 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (12 + 15) = \mathbf{0,865}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,865 = \mathbf{0,822}$$

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

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,020$**

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 5\,823,- \text{ Kč/m}^3 * 0,822 = 4\,786,51 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 641,97 \text{ m}^3 * 4\,786,51 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 1,020 = 3\,102\,909,- \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 102 909,- Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 Pozemky

#### 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. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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 chráněné 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

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

**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 pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	508,-	1,010		513,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	31/1	225,00	513,08	115 443,-
Stavební pozemek celkem			225,00 m <sup>2</sup>		<b>115 443,-</b>

Pozemky - zjištěná cena = 115 443,- Kč

## Ocenění majetku obecnou metodikou

### 3. Porovnávací ocenění

#### 3.1 Rodinný dům

##### Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	155,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	225,00 m <sup>2</sup>

##### Srovnatelné nemovité věci

**Název: Rodinný dům Drahelčice**

#### Prodej rodinného domu 105 m<sup>2</sup>, pozemek 344 m<sup>2</sup> U Lípy, Drahelčice

4 990 000 Kč

Nadstandardně vybavený řadový rodinný dům, který se nachází v klidné, nově vybudované lokalitě na konci obce Drahelčice. Kolaudováno v roce 2011. Jedná se o krajní dům, s prostorným, oploceným pozemkem. Před domem je dvorek, vydlážděný zámkovou dlažbou s prostorem na parkování 3 aut a branka na dálkové ovládání. Zahrada za domem, s výhledem do polí o výměře 173 m<sup>2</sup>, bazénem (do poloviny zapuštěným) a zahradním domkem, s přívodem elektřiny. Dům i zahradní domek jsou napojeny na pult centrální ochrany. Dům s dispozicí 4+kk a užitné ploše 105 m<sup>2</sup> je prakticky řešený. V přízemí, v uzavřeném zádveří se nachází technická místnost, s regály na uskladnění věcí, pracovním pultem, pračkou a sušičkou, zádveří je dále vybavené velkou šatní skříní. Dům se prodává včetně veškerého vybavení, jak technického, tak nábytku. Světlý a útulný obývací pokoj, orientovaný na západní stranu, s křovými kamny a vstupem na zahradu. Moderní a vkusná kuchyňská linka značky IKEA, vybavená výsuvnými policemi, velkou sklokeramickou deskou (80 cm) a designovou digestoří. Součástí vybavení kuchyně jsou kuchyňské spotřebiče a americká lednice zn. Whirlpool. Všechna okna jsou vybavena elektrickými žaluziemi, okno a dveře na terasu ještě žaluziemi Twintex (nastavení den/noc) a zasunovací sítí proti hmyzu. V přízemí se nachází koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Vstup do 1.NP je po schodišti s dřevěnými schody (nášlapy). V patře se nacházejí 2 dětské pokoje, ložnice a koupelna s vanou a toaletou. Všechny pokoje jsou zařízené moderním nábytkem zn. IKEA. Ve všech místnostech se nachází velká šatní skřín, v ložnici ještě další velká skřín se zrcadlovými dveřmi, všechny skříně mají vnitřní vybavení. Přístup na pochozí půdu je zajištěn výsuvným žebříkem. Střecha a tudíž i půdní prostor je izolován skelnou vatou. Umístění elektrického kotle a bojleru na půdě, šetří místo v přízemí. Na střeše jsou instalovány dva solární panely na ohřev vody. Podlahové krytiny - laminátová plovoucí podlaha, nejvyšší kvality, odolná proti poškození a sklokeramická dlažba. Designové interiérové dveře, bezrámové, odhlučňené. Dům je dále vybaven venkovními zásuvkami. WiFi i optický kabel na internet. Nemovitost je v perfektním stavu, kompletně zařízená s možností rychlého nastěhování. PENB-třída A. Jedná se o velmi hezkou a kvalitně zařízenou nemovitost - doporučuji! Financování možné hypotečním úvěrem, který rádi, v krátké době vyřídíme. Další informace na uvedeném kontaktu.

- ◆ Celková cena: 4 990 000 Kč za nemovitost
- ◆ Hypotéka: 17 924,41 Kč měsíčně»
- ◆ Poznámka k ceně: včetně provize RK a právních služeb
- ◆ Aktualizace: 27.02.2016

- ◆ ID: 18985308
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Novostavba
- ◆ Poloha domu: Řadový
- ◆ Umístění objektu: Klidná část obce
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 2
- ◆ Plocha zastavěná: 64 m<sup>2</sup>
- ◆ Užitná plocha: 105 m<sup>2</sup>
- ◆ Plocha podlahová: 105 m<sup>2</sup>
- ◆ Plocha pozemku: 344 m<sup>2</sup>
- ◆ Plocha zahrady: 173 m<sup>2</sup>
- ◆ Rok kolaudace: 2011
- ◆ Komunikace: Asfaltová
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída A - Mimořádně úsporná
- ◆ Bazén:

#### Použité koeficienty:

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

Zdroj: Neuvedeno



<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,65	30 902

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
105,00 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>	4 990 000 Kč	47 524 Kč/m <sup>2</sup>

#### Název: Rodinný dům zděný

#### Prodej rodinného domu 200 m<sup>2</sup>, pozemek 355 m<sup>2</sup> Jinočany, okres Praha-západ

3 950 000 Kč

Prodej samostatně stojícího rodinného domu o dispozici 5+2 z r. 1975 v původní zástavbě v obci Jinočany na Praze - západ. Užitná plocha domu je cca 200 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemku je 355 m<sup>2</sup> vč. zastavěné plochy domu. V domě se nacházejí dvě bytové jednotky - v přízemí udržovaný byt o dispozici 3+1 + koupelna a wc (cca 90 m<sup>2</sup>), v prvním patře byt 2+1 + koupelna + wc, určený ke kompletní rekonstrukci (částečně zkosené stropy - podkroví, velikost cca 70 m<sup>2</sup> se samostatným vstupem). Dům je kompletně podsklepen - součástí je garáž se dvěma bojlerly, technická místnost s plynovým kotlem, koupelna a klubovna. Topení je ústřední plynové, voda obecní, kanalizace obecní a el. 220/380. Na pozemku vlastní studna s užitkovou vodou. Pozemek je menší - vedle domu část cca 6 na 32 metrů + předzahrádka. Stav domu je odpovídající stáří s částečnou rekonstrukcí spodní bytové jednotky. V obci je kompletní občanská vybavenost vč. školy, školky, obchodu, několika restaurací atd. Výborná dostupnost k metru - do 10 min. autobusem na linky metra B. Podrobné

informace u makléře, který tuto nemovitost osobně prověřil.

- ◆ Celková cena: 3 950 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- ◆ Hypotéka: 14 188,66 Kč měsíčně»
- ◆ Poznámka k ceně: Cena vč. provize, služeb RK a úschovy fin. prostředků
- ◆ ID zakázky: N04351
- ◆ Aktualizace: 24.02.2016
- ◆ Stavba: Smíšená
- ◆ Stav objektu: Dobrý
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Umístění objektu: Klidná část obce
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 3 včetně 1 podzemního
- ◆ Plocha zastavěná: 98 m<sup>2</sup>
- ◆ Užitná plocha: 200 m<sup>2</sup>
- ◆ Plocha podlahová: 160 m<sup>2</sup>
- ◆ Plocha pozemku: 355 m<sup>2</sup>
- ◆ Sklep:
- ◆ Garáž:
- ◆ Datum nastěhování: 01.04.2016
- ◆ Voda: Dálkový vodovod
- ◆ Topení: Ústřední plynové
- ◆ Plyn: Plynovod
- ◆ Odpad: Veřejná kanalizace
- ◆ Elektřina: 400V
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
- ◆ Vybavení: Částečně
- ◆ Výtah:

#### Lokalita Jinočany

#### Použité koeficienty:

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

Zdroj: Neuvedeno



<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,93	18 420

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
200,00 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>	3 950 000 Kč	19 750 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: Lipence**

**Prodej rodinného domu 180 m<sup>2</sup>, pozemek 158 m<sup>2</sup> Černošická, Praha - Lipence**

3 599 000 Kč

Nabízíme prodej rodinného domu ve vysokém stupni rozestavěnosti. Černošická ul., Praha - Lipence. Celkový pozemek 158m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 90m<sup>2</sup>, užitná plocha 180m<sup>2</sup>. Dům je kompletně podsklepený. V přízemí domu se nachází samostatný nebytový prostor s přímým vstupem. Z ulice je vstup do chodby ze které se dostanete do 1kk nebo po schodech do 1.patra. Zde se nachází 3kk s komorou. Dům prochází kompletní rekonstrukcí (nová střecha s izolací, kompletní nové rozvody, nová okna...). Vytápění v přízemí je podlahové teplovodní, v 1.patře radiátory. Stavební povolení, dokumentace, vše k dispozici. ZŠ 100m, mateřská školka 300m. Zastávka bus 100m (směr Zbraslav, Smíchovské nádraží). Dům je mimo záplavovou oblast.

- ◆ Celková cena: 3 599 000 Kč za nemovitost
- ◆ ID zakázky: 4047
- ◆ Aktualizace: 28.12.2015
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Ve výstavbě
- ◆ Poloha domu: V bloku
- ◆ Umístění objektu: Centrum obce
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 3 včetně 1 podzemního
- ◆ Plocha zastavěná: 90 m<sup>2</sup>
- ◆ Užitná plocha: 180 m<sup>2</sup>
- ◆ Plocha podlahová: 180 m<sup>2</sup>
- ◆ Plocha pozemku: 158 m<sup>2</sup>
- ◆ Sklep: 90 m<sup>2</sup>
- ◆ Parkování:
- ◆ Voda: Dálkový vodovod
- ◆ Plyn: Plynovod
- ◆ Odpad: Veřejná kanalizace
- ◆ Elektřina: 230V, 400V
- ◆ Doprava: MHD
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

#### Lokalita Černošická

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Neuvedeno



		Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena Kč/m <sup>2</sup>
		0,75	14 956
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
180,00 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	3 599 000 Kč	19 994 Kč/m <sup>2</sup>

## Název: RD Drahelčice

### Prodej rodinného domu 105 m<sup>2</sup>, pozemek 172 m<sup>2</sup> Na Dráze, Drahelčice

13 800 058 Kč

Nový nízkoenergetický řadový rodinný dům 4+kk (105 m<sup>2</sup>) s pozemkem 172 m<sup>2</sup> Drahelčice u Prahy. Je možné si vybrat dům ve třech variantách provedení. Dům v základní provedení ve variantě EKO která, nebo dům s tepelným čerpadlem. Domy v EKO provedení splňují náročná kritéria pro nízkoenergetickou stavbu - obsahují nadstandardní zateplovací systém celé stavby, solární kolektory umístěné na střeše sloužící k ohřevu teplé užitkové vody a elektrokotel s účinností až 99%. Co se týče energetické náročnosti řadí tyto prvky stavbu do druhé nejvyšší kategorie B - tzn. energeticky úsporná stavba. Díky tomuto konceptu můžeme klientům nabídnout výraznou finanční úsporu spojenou s budoucím provozem domu. Roční úspora na vytápění a ohřev teplé užitkové vody tak činí až 30 % oproti běžné nezateplené zděné stavbě. Od srpna 2013 začíná BEMETT svým klientům nabízet mimo základní a tzv. EKO varianty domů také variantu s tepelným čerpadlem (voda - vzduch) odpovídající nejvyšší kategorii A - tzn. mimořádně úsporné stavby. Nejen díky této nové technologii ušetříte až 45% provozních nákladů oproti běžnému zděnému (nezateplenému) rodinnému domu. V přízemí každého domu naleznete prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelnu s WC a sprchovým koutem, zádveří a šatnu. V patře potom tři ložnice a koupelnu. Ke každému domu také patří pozemek o velikosti 156 až 184 m<sup>2</sup>, na kterém si můžete po náročném pracovním dni odpočinout. Dům je spojen se zahradou velkým francouzským oknem, díky kterému budete mít své ratolesti neustále na očích. Jedná se o klidnou lokalitu ležící na západní hranici Prahy. Dobrá dostupnost MHD na metro B Zličín dělají z Drahelčic ideální místo pro život. Stačí Vám jen 50.000 Kč ceny a ostatní můžete financovat hypotečním úvěrem. Termín dokončení: jaro 2014.

- ◆ Celková cena: 3 800 058 Kč za nemovitost
- ◆ ID zakázky: DRD051
- ◆ Aktualizace: 17.02.2016
- ◆ Stavba: Skeletová
- ◆ Stav objektu: Novostavba
- ◆ Poloha domu: Řadový
- ◆ Umístění objektu: Klidná část obce
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 2
- ◆ Plocha zastavěná: 60 m<sup>2</sup>
- ◆ Užitná plocha: 105 m<sup>2</sup>
- ◆ Plocha podlahová: 105 m<sup>2</sup>
- ◆ Plocha pozemku: 172 m<sup>2</sup>
- ◆ Voda: Dálkový vodovod
- ◆ Topení: Lokální elektrické
- ◆ Odpad: Veřejná kanalizace
- ◆ Telekomunikace: Telefon, Internet
- ◆ Elektřina: 230V
- ◆ Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída A - Mimořádně úsporná

**Lokalita Na Dráze****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Neuvedeno



<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,60	21 657

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
105,00 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup>	3 800 058 Kč	36 191 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: RD Mořina****Prodej rodinného domu 280 m<sup>2</sup>, pozemek 516 m<sup>2</sup> Mořina, okres Beroun**

3 500 000 Kč

Exkluzivně nabízíme k prodeji krásný dům 7+kk se zahradou v Mořině u Berouna. Jedná se o kompletně zrekonstruovaný dům zděný ze systému Porotherm. Dispozice: v přízemí 2 prostorné místnosti využívané v současnosti jako restaurace s kuchyní (zavedená klientela- možnost pokračovat v provozu, nebo místnosti jednoduše zařídit pro bydlení). V 1. patře obývací pokoj s krbem, kuchyňským a jídelním koutem, ložnice, předstíň, koupelna a WC. V podkroví 2 prostorné místnosti a samostatné WC. Z 1. patra je výstup na okrasný dvůr (jezírko, krytá pergola s grilem a udírnou), zahrada. V domě kompletní sítě- elektřina, vodovod, kanalizace, plyn, Wifi internet, satelit. Dům má plastová okna, novou střechu s pálenými taškami, zateplené stropy, vytápění plynovým kotlem, ohřev vody bojlerem. Atraktivní místo pro bydlení, turisticky vyhledávaná lokalita blízko Karlštejna s výbornou dostupností do Prahy a Berouna- přímo v obci autobus. zastávka, ZŠ, MŠ, obchod, restaurace, pošta. Doporučujeme!

- ◆ Celková cena: 3 500 000 Kč za nemovitost
- ◆ Hypotéka: 12 572,23 Kč měsíčněvíce»
- ◆ Poznámka k ceně: Včetně provize, poplatků a právního servisu
- ◆ ID zakázky: BE12SH204
- ◆ Aktualizace: Včera
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Velmi dobrý
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Umístění objektu: Centrum obce
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 3
- ◆ Plocha zastavěná: 110 m<sup>2</sup>
- ◆ Užitná plocha: 280 m<sup>2</sup>
- ◆ Plocha pozemku: 516 m<sup>2</sup>
- ◆ Topení: Lokální plynové, Ústřední plynové
- ◆ Plyn: Plynovod
- ◆ Odpad: Veřejná kanalizace



- ◆ Telekomunikace: Telefon, Internet, Satelit
- ◆ Elektřina: 230V
- ◆ Doprava: Dálnice, Silnice, Autobus
- ◆ Komunikace: Betonová
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neekonomická
- ◆ Vybavení:

#### Použité koeficienty:

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



**Užitná plocha**

280,00 m<sup>2</sup>

**Výměra pozemku.**

516 m<sup>2</sup>

**Celková cena**

3 500 000 Kč

**Celkový  
koef. K<sub>C</sub>**  
0,77

**Upravená j. cena  
Kč/m<sup>2</sup>**  
9 563

**Jednotková cena**

12 500 Kč/m<sup>2</sup>

#### Název: Karlík

#### Prodej rodinného domu 118 m<sup>2</sup>, pozemek 361 m<sup>2</sup> Mořinská, Karlík

1 700 000 Kč

Prodej rodinného domu 3+kk s terasou v Karlíku s nádherným výhledem do okolí a na brdské lesy. Zastavěná plocha domu 62 m<sup>2</sup>, užitná plocha 148 m<sup>2</sup> a celková plocha pozemku 361 m<sup>2</sup>. Z inženýrských sítí je dům napojen na elektro, vodu, kanalizaci a plynovod je na hranici pozemku. Třípodlažní dům má tři samostatné pokoje včetně kuchyňského koutu, koupelnu se sprchovým koutem, WC. Praha 25 km.

- ◆ Celková cena: 1 700 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- ◆ Hypotéka: 6 156,78 Kč měsíčně»
- ◆ Poznámka k ceně: Cena včetně právního servisu a provize RK
- ◆ ID zakázky: 497078



- ◆ Aktualizace: Dnes
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Dobrý
- ◆ Poloha domu: V bloku
- ◆ Umístění objektu: Klidná část obce
- ◆ Typ domu: Patrový

- ◆ Podlaží: 4 včetně 1 podzemního
- ◆ Plocha zastavěná: 62 m<sup>2</sup>
- ◆ Užitná plocha: 118 m<sup>2</sup>
- ◆ Plocha podlahová: 148 m<sup>2</sup>
- ◆ Plocha pozemku: 361 m<sup>2</sup>
- ◆ Plocha zahrady: 203 m<sup>2</sup>
- ◆ Parkování: 1
- ◆ Voda: Dálkový vodovod
- ◆ Telekomunikace: Telefon, Internet
- ◆ Elektřina: 120V, 230V, 400V
- ◆ Doprava: Silnice
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neekonomická č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
- ◆ Vybavení: Částečně
- ◆ Výtah:

**Lokalita Mořinská**

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Neuvedeno

<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,93	13 336

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
118,00 m <sup>2</sup>	361 m <sup>2</sup>	1 700 000 Kč	14 407 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Minimální jednotková porovnávací cena	9 563 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 139 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	30 902 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková porovnávací cena	<b>18 139 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 811 545 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb	
1.1 Rodinný dům	3 102 910,00 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1 Pozemky	115 440,00 Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

3. Porovnávací ocenění	
3.1 Rodinný dům	2 811 550,00 Kč
..	

**Obvyklá cena**

**2 800 000 Kč**

slovy: Dvamilionyošmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.7

### 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 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*

### 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 2.3.2016

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák  
telefon: 604868833  
e-mail: simunek.simunek@seznam.cz



<b>Znalecká doložka:</b>	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. 1591-4013-2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1591-2016.