

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3702/2017

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům čp. 173, včetně příslušenství a pozemků,

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Kolín, obec Klučov, k.ú. Klučov u Českého Brodu

Adresa nemovité věci: Klučov 173, 282 01 Klučov

Vlastník stavby: Lubomír Formáček, č. p. 173, 282 01 Klučov, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Lubomír Formáček, č. p. 173, 282 01 Klučov, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: REXIM REALITY, s.r.o

Adresa objednatele: Murmanská 4, 100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny pro potřeby insolvenčního řízení spis zn. KSPH 64 INS 2755/2017 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 800 000 Kč

Stav ke dni : 14.10.2017

Datum místního šetření: 14.10.2017

Za přítomnosti: pana Formáčka

Počet stran: 20 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 25.10.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena rodinného domu čp. 173, okres Kolín, obec Klučov, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 101/6 a 101/9 na katastrálním území Klučov.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 398 ze dne 10.2.2017
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
kopie katastrální mapy
mapa oblasti
cenová mapa ČR 2/2017

nabídky realitních kanceláří

Místopis

Obec Klučov se nachází v okrese Kolín ve Středočeském kraji. Obec je vzdálená od hranice Prahy 16.8 km, od Kolína 26 km a od Českého Brodu 3 km. Přejezd po hlavní komunikaci č. 12 Praha - Kolín a nebo po dálnici D11. Dopravní spojení autobusem místního významu a dálkovým, vlakem Praha-Český Brod - Klučov- Nymburk.

| SOUČASNÝ STAV | | | | BUDOUCÍ STAV | | | |
|---------------|--|--|--|--------------|---|--|--|
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | | Okolí : | <input type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | |
| | <input 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"/> / <input type="checkbox"/> plyn | 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: širší centrum - bytové domy zděné

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmětem posudku je rodinný dům čp. 173 a jeho příslušenství (zpevněné plochy, přípojky, oplocení s vraty a vrátky, studna, altán) včetně pozemků a trvalých porostů. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci, ohraničený oplocením s uličním oplocením z podezdívky s vrchní nízkou částí dřevěnou s vraty a vrátky. Vstup do domu je zajištěn po chodníčku z vymývané dlažby a vjezd pruhy z vymývané dlažby. Rodinný dům se nachází v zástavbě s rodinnými domy a ve vzdálenosti cca 100 m je obchod.

Objekt z inženýrských sítí je napojen na vodu ze studny, elektro a kanalizace na žumpu. V ulici kanalizace a vodovod.

Lokalita je vhodná pro bydlení bez znečišťujících zdrojů.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům čp.173

2. Studna
3. Pozemky parc.č. 101/6 a 101/9
 - 3.1. Oceňované pozemky
 - 3.2. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům čp.173
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Studna
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky parc.č. 101/6 a 101/9
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Rodinný dům čp. 173

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp 173
 Adresa předmětu ocenění: Klučov 173
 282 01 Klučov
 LV: 398
 Kraj: Středočeský
 Okres: Kolín
 Obec: Klučov
 Katastrální území: Klučov u Českého Brodu
 Počet obyvatel: 985
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 692,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | Pi |
|--|-----|------|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel | IV | 0,65 |
| 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 - 16.8km | III | 1,02 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - kanalizace, voda a elektro | II | 0,85 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka - autobus stanice U Mlýna od domu 120 m, vlak Klučov stanice od domu 190 m | II | 0,95 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - školka, obecní úřad, restaurace, hřiště, obchod | III | 0,95 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 516,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č.

121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: 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 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: Vlivy zvyšující cenu - dobré dopravní spojení | III | 0,05 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně | III | 1,06 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) | II | 1,00 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,002}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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: 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 dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, | VII | 0,01 |

| | | |
|--|-----|------|
| s možností parkování na pozemku | | |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,02 |
| 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 - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,073}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,125}$$

1. Rodinný dům čp.173

Jedná se o rodinný volně stojící dům, který byl postaven a užíván od roku 1982. Rodinný dům je nepodsklepený s dvěma nadzemními podlažímí zastřešený valbovou střechou krytou taškovou pálenou krytinou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Zádveří zastřešené rovnou střechou. Spodní část stavby je zděné konstrukce z CDM bloků o tloušťce 400 mm a vrchní část je tzv. Okál 117/28 vypracovaný RD Jeseník pracoviště Olomouc. Stropní konstrukce z keramických tvarovek Hurdis nad prvním podlažím a nad druhým podlažím stropní konstrukce montovaná, která je součástí Okálu. Schody do druhého podlaží dřevěné bez podstupnic. Okna dřevěná zdvojená, dveře dýhované plné a prosklené do ocelových zárubní, dveře ze zádveří do haly oboustranně polstrované koženkou a vstupní dřevěné. Vstup do podstřešního prostoru je otvorem ve stropní konstrukci zajištěný poklopem. Vrata do garáže dřevěná otevíravá. Podlahy dlažby, lino, kobercové krytiny, u linky v kuchyni plovoucí laminátová podlaha a betonová mazanina v garáži a skladu s kotelnou. Kuchyň vybavena linkou s dřezem nerez, el. sporákem ze sklokeramickou deskou a provedeny jsou obklady k lince (kuchyň z roku 2016). Koupelna vybavena vanou a dvěma umyvadly, provedeny jsou obklady stěn, v prádelně vana. WC samostatné s umyvadlem a mísou kombi. Vytápění ústřední s el. kombinovaným kotlem a kotlem na tuhá paliva. V zádveří vestavěná skříň. První podlaží objektu má světlou výšku 2.28 m, což neodpovídá dle stavebního zákona výšce pro obytné místnosti.

Stavebně technický stav objektu odpovídá stáří s pravidelnou údržbou a technologii provedení .

1.NP - zádveří, hala se schodištěm do 2.NP, WC, garáž, sklad s kotelnou, spí, pokoj, prádelna, chodbička.

2.NP - hala, kuchyň, tři pokoje a pracovna, koupelna.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu: | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 35 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 2 299,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| | | | |
|-------|---|---|-----------------------|
| 1.NP: | $10,21 * 11,22 + 1,50 * 5,75 + 1,50 * 5,35 + 1,70 * 3,20$ | = | 136,65 m ² |
| 2.NP: | $10,21 * 11,22$ | = | 114,56 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1.NP: | 136,65 m ² | 2,50 m |
| 2.NP: | 114,56 m ² | 2,70 m |

Obestavěný prostor

| | | | |
|------------------------------|---|---|-----------------------------|
| 1.NP: | $(10,21 * 11,22) * (2,50) + (1,50 * 5,75 + 1,50 * 5,35) * 1,0 + (1,70 * 3,20) * (2,70)$ | = | 317,73 m ³ |
| 2.NP: | $(10,21 * 11,22) * (2,70)$ | = | 309,30 m ³ |
| Zastřešení: | $(10,21 * 11,22) * (2,78/2)$ | = | 159,23 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | 786,26 m³ |

Podlažnost:

| | | |
|--|------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 136,65 m ² |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | ZP = | 251,21 m ² |
| Podlažnost: | ZP / ZP1 = | 1,84 |

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 M |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné - spodní část zděná a vrchní část Okál 117/28/L (Jeseník) | I | -0,08 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm - spodní část 400 mm vrchní část okál | I | -0,02 |
| 4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně | II | 0,01 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku - voda studna, kanalizace žumpa | III | 0,00 |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - ústřední s el. kombinovaným kotlem a kotlem na pevná paliva | III | 0,00 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna - WC samostatné, koupelna s vanou a dvěma umyvadly, prádelna s vanou | IV | 0,05 |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení - oplocení s vraty a vrátky, přípojky, žumpa, vstupní plocha, okapové chodníčky z vymývané dlažby | III | 0,00 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - altán | III | 0,10 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem | III | 0,01 |
| 12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |

13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou II 1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = \mathbf{0,825}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,855 = \mathbf{0,915}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,299,- \text{ Kč/m}^3 * 0,915 = 2\,103,59 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 786,26 \text{ m}^3 * 2\,103,59 \text{ Kč/m}^3 * 1,050 * 1,071 = 1\,859\,970,47 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 859 970,47 Kč

2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 7,50 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

další hloubka: 2,50 m * 3 810,- Kč/m + 9 525,- Kč

Základní cena celkem = 19 275,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3490

Upravená cena studny = 36 221,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 100 = 41,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 41,0 \% / 100)$ * 0,590

21 370,73Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks + 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem = 10 780,- Kč

| | | |
|--|---|--------------|
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41): | * | 2,3490 |
| | = | 20 257,78 Kč |
| opotřeбенí čerpadel 41,0 % | * | 0,590 |
| | = | 11 952,09 Kč |

| | | |
|--|---|---------------------|
| Upravená cena čerpadel | + | 11 952,09 Kč |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 33 322,82 Kč |
| Koeficient pp | * | 1,125 |
| Cena stavby CS | = | 37 488,17 Kč |
| Studna - zjištěná cena | = | 37 488,17 Kč |

3. Pozemky parc.č. 101/6 a 101/9

3.1. pozemky

Oceňované pozemky jsou situované na katastrálním území Klučov. Pozemky spolu tvoří jeden funkční celek a jsou rovinného charakteru se zajištěným příjezdem po zpevněné komunikaci s možností napojení na přípojku kanalizace, vody, elektro.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 1,071$

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 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 |

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,071 = 1,125$

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 | 516,- | 1,125 | | 580,50 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 101/9 | 158,00 | 580,50 | 91 719,- |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 101/6 | 1 023,00 | 580,50 | 593 851,50 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 1 181,00 | | 685 570,50 |

3.2. Trvalé porosty

Na pozemku se nachází smíšené trvalé porosty (živý plot z thuji, smrk, listnaté keře, tuje, zimosráz, třešeň, jabloň)

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

| | | |
|---|----------------|-----------------|
| Celková cena pozemku: | Kč | 685 570,50 |
| Celková výměra pozemku | m ² | 1 181,00 |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů: | m ² | 110,00 |
| Cena pokryvné plochy porostů | Kč | 63 855,00 |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | * | 0,065 |
| Cena smíšeného porostu: | = | <u>4 150,58</u> |

Trvalé porosty - zjištěná cena = **4 150,58 Kč**
3.1. Pozemky: **685 570,50 Kč**

Pozemky parc.č. 101/6 a 101/9 - zjištěná cena = **689 721,08 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp.173

Věcná hodnota dle THU

JKSO 803.6 5 565,-Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha | Konstr. výška |
|-------|-----------------------|---------------|
| 1.NP | 136,65 m ² | 2,50 m |
| 2.NP | 114,56 m ² | 2,70 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | [m ³] |
|------------|---|-------------------------|
| 1.NP | $(10,21 * 11,22) * (2,50) + (1,50 * 5,75 + 1,50 * 5,35) * 1,0 + (1,70 * 3,20) * (2,70)$ | = 317,73 m ³ |
| 2.NP | $(10,21 * 11,22) * (2,70)$ | = 309,30 m ³ |
| Zastřešení | $(10,21 * 11,22) * (2,78/2)$ | = 159,23 m ³ |

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1.NP | | 317,73 m ³ |
| 2.NP | | 309,30 m ³ |
| Zastřešení | | 159,23 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 786,26 m ³ |

| | |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena | 5 565 Kč/m ³ |
| Množství | 786,26 m ³ |
| Reprodukční cena | 4 375 556 Kč |

| Konstrukce | Obj. podíl. [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|---------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 1. Základy | 7,10 | 310 664 | 310 664 | 7,43 |
| 2. Zdivo | 22,30 | 975 749 | 975 749 | 23,33 |
| 3. Stropy | 8,40 | 367 547 | 367 547 | 8,79 |
| 4. Střecha | 5,20 | 227 529 | 227 529 | 5,44 |
| 5. Krytina | 3,20 | 140 018 | 140 018 | 3,35 |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,80 | 35 004 | 35 004 | 0,84 |
| 7. Vnitřní omítky | 6,20 | 271 284 | 0 | 0,00 |
| 7. Vnitřní omítky | 6,20 | 271 284 | 135 642 | 3,24 |
| 8. Fasádní omítky | 3,10 | 135 642 | 0 | 0,00 |
| 8. Fasádní omítky | 3,10 | 135 642 | 67 821 | 1,62 |
| 9. Vnější obklady | 0,40 | 17 502 | 17 502 | 0,42 |
| 10. Vnitřní obklady | 2,30 | 100 638 | 100 638 | 2,41 |
| 11. Schody | 2,40 | 105 013 | 105 013 | 2,51 |
| 12. Dveře | 3,30 | 144 393 | 144 393 | 3,45 |
| 13. Okna | 5,20 | 227 529 | 227 529 | 5,44 |
| 14. Podlahy obytných místností | 2,20 | 96 262 | 96 262 | 2,30 |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,10 | 48 131 | 48 131 | 1,15 |
| 16. Vytápění | 4,40 | 192 524 | 192 524 | 4,60 |
| 17. Elektroinstalace | 4,10 | 179 398 | 179 398 | 4,29 |
| 18. Bleskosvod | 0,60 | 26 253 | 0 | 0,00 |
| 19. Rozvod vody | 3,00 | 131 267 | 131 267 | 3,14 |
| 20. Zdroj teplé vody | 1,80 | 78 760 | 78 760 | 1,88 |
| 21. Instalace plynu | 0,50 | 21 878 | 0 | 0,00 |
| 22. Kanalizace | 2,80 | 122 516 | 122 516 | 2,93 |
| 23. Vybavení kuchyně | 0,50 | 21 878 | 80 000 | 1,91 |
| 24. Vnitřní vybavení | 5,10 | 223 153 | 223 153 | 5,34 |
| 25. Záchod | 0,40 | 17 502 | 17 502 | 0,42 |
| 26. Ostatní | 3,60 | 157 520 | 157 520 | 3,77 |
| Upravená reprodukční cena | | | 4 182 083 Kč | |
| Množství | | | 786,26 m ³ | |
| Základní upravená jedn. cena | (JC) | | 5 319 Kč/m ³ | |

| | | Ocenění |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 137 |
| Užitná plocha (UP) | [m ²] | 210 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 786,26 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m ³] | 5 319 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 5 319 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 4 182 135 |
| Stáří | roků | 35 |
| Další životnost | roků | 45 |
| Opotřebení | % | 43,80 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 2 350 360 |

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Typ studny: | kopaná |
| Hloubka studny: | 7,50 m |
| Elektrické čerpadlo: | 1 ks |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

| | | | |
|-------------------------|-----------------------|---|------------|
| prvních 5,00 m hloubky: | 5,00 m * 1 950,- Kč/m | + | 9 750,- Kč |
| další hloubka: | 2,50 m * 3 810,- Kč/m | + | 9 525,- Kč |

Základní cena celkem

| | | |
|--|---|--------|
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3490 |

Upravená cena studny

= **36 221,58 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 100 = 41,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 41,0 % / 100)

* 0,590

21 370,73Kč

Ocenění čerpadel

| | | |
|---|---|--------------|
| elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks | + | 10 780,- Kč |
| Základní cena čerpadel celkem | = | 10 780,- Kč |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41): | * | 2,3490 |
| | = | 20 257,78 Kč |
| opotřebení čerpadel 41,0 % | * | 0,590 |

= 11 952,09 Kč

Upravená cena čerpadel + 11 952,09 Kč

Studna - zjištěná cena = 33 322,82 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky parc.č. 101/6 a 101/9

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 1,071$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 |

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,071 = 1,125$

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 | 516,- | 1,125 | | 580,50 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 101/9 | 158,00 | 580,50 | 91 719,- |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 101/6 | 1 023,00 | 580,50 | 593 851,50 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 1 181,00 | | 685 570,50 |

Pozemky parc.č. 101/6 a 101/9 - zjištěná cena = 685 570,50 Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům čp. 173

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Užitná plocha: | 210,00 m ² |
| Obestavěný prostor: | 786,26 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 136,65 m ² |
| Plocha pozemku: | 1 181,00 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|-------------------------------|---|--|----------------------------|---|
| Název: | Prodej rodinného domu 200 m2, pozemek 655 m2 | | | |
| Lokalita: | Žabonosy, okres Kolín | | | |
| Popis: | <p>Zprostředkujeme Vám prodej kompletně zrekonstruovaného rodinného domu o dvou bytových jednotkách s dispozicí 3+kk a 1+kk v obci Žabonosy v okrese Kolín. Přízemní bytovou jednotku s dispozicí 1+kk, 48 m², sestávající z velkého obytného prostoru, chodby a koupelny, s přístupem k vlastní garáži a vlastním vstupem, lze využít k bydlení i jako komerční prostor. V patře je bytová jednotka 3+kk, 140 m², s vlastním vstupem a také s vlastní garáží. Bytová jednotka 3+kk sestává z velkého otevřeného prostoru obývacího pokoje s kuchyňským koutem, chodby se vstupem do prostorné koupelny a dvou ložnic. Při rekonstrukci byl položen nový krov se střešní krytinou Bramac, byly zbudovány kompletně nové rozvody vody, topení a elektroinstalace, nová okna, dveře a garážová vrata na elektrický pohon. V současné době je dokončováno zateplení celého domu. Zdrojem vody pro dům je vlastní studna, její ohřev zajišťuje elektrický bojler pro každou bytovou jednotku. Kanalizace je svedena do jímky, její napojení pro vyčerpávání je zbudováno na hranici pozemku, je tak možné provádět bez přítomnosti majitelů nemovitosti. Vytápění je ústřední prostřednictvím elektrokotle a v bytové jednotce 3+kk jsou také krbová kamna. Pozemek o celkové ploše 655 m² je rozdělen na okrasnou a užitnou část. Nízké měsíční provozní náklady na bydlení. Rodinný dům díky svému umístění v exkluzivní lokalitě u místního rybníka nabízí příjemné bydlení s možností podnikání. Dobrá dopravní dostupnost: hlavní tah Praha - Kolín (silnice č. 12) – 1 km, Kolín - 14 km, Český Brod - 16 km, Kouřim - 5 km, Praha centrum - 45 km, v obci autobusová a vlaková zastávka s dostupností do Peček a Prahy. V obci obchod, hospoda. Škola, školka v nedaleké obci Plaňany. Doporučujeme. Zajistíme Vám výhodné financování. Energetický štítek se připravuje. Ev. číslo: 16534.</p> | | | |
| Pozemek: | 655,00 m ² | | | |
| Užitná plocha: | 200,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | | 0,95 | |
| K2 Velikosti objektu | | | 1,05 | |
| K3 Poloha | | | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení | | | 0,90 | |
| K5 Celkový stav | | | 0,90 | |
| K6 Vliv pozemku | | | 1,80 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 1,00 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
| 3 490 000 | 200,00 | 17 450 | 1,45 | 25 378 |



Zdroj: www.sreality.cz

Název: Prodej rodinného domu, 174m²

Lokalita: Dobříchov (okres Kolín)

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme exkluzivně k prodeji patrový rodinný dům v Dobříchově, řešeného jako 5+1, na pozemku o velikosti 993 m². Cihlový dům v osobním vlastnictví má charakter nízkoenergetického rodinného domu s vynikajícím hodnocením PENB (třída B) a je orientován na V-Z. Jeho kompletní měsíční náklady nepřesahují částku 1 000,- Kč. Dispoziční řešení, přízemí: chodba, koupelna s vanou, sprchovým koutem, sušákem ručníků a samostatným WC, technická místnost s bojlerem a domácí vodárnou, kuchyně s prostorným obývacím pokojem, ložnice. V patře jsou další 2 samostatné neprůchozí pokoje a další prostorný pokoj. V patře je potřeba dokončit podlahy podle představ nového majitele. Zastavěná plocha 120 m², užitná plocha 174 m². Plastová okna se žaluziemi, rozvody elektřiny v mědi, střecha Bramac, 4x střešní okna Velux, zateplená fasáda, plovoucí podlahy a dlažba. Vytápění tepelným čerpadlem země - vzduch, krbová kamna, voda z vlastní studny, septik, elektřina 230/400 V, ohřev vody elektrickým bojlerem. Možnost připojení na městskou vodu, městskou kanalizaci, plyn. Garáž pro 2 osobní auta nebo parkování na vlastním pozemku, zahradní kůlna. Upravená rovinatá zahrada s novými ovocnými stromy a vinnou révou. Veškerá občanská vybavenost v nedalekých Pečkách, které jsou propojeny s obcí Dobříchov - MÚ, MŠ, ZŠ, ZUŠ, lékaři, pošta, banka, supermarket TESCO, restaurace, policie, sportovní zařízení, vlakové a autobusové nádraží. Pečky mají vynikající dopravní dostupnost přímým vlakovým spojením na hlavní trati Praha - Kolín nebo dálnicí D11 (Černý Most cca 30 min.). Nemovitost bez jakéhokoliv právního závazku možno financovat hypotečním úvěrem, který Vám zdarma zprostředkujeme a rádi vyřídíme. Uvedená cena je včetně kuchyňské linky, nového nábytku masiv, sedací soupravy a dalších věcí dle dohody s majitelem. Pozor: nový vlastník neplatí 4% daň z převodu nemovitostí jedná se o novostavbu kolaudovanou v roce 2015! Doporučujeme!

Pozemek: 993,00 m²

Užitná plocha: 174,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,20 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,82 |
| K5 Celkový stav | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku | 1,19 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,99 |



Zdroj: www.ceskereality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|---------------------|---|--|----------------------------|---|
| 3 450 000 | 174,00 | 19 828 | 0,99 | 19 653 |

Název: Prodej rodinného domu 220 m², pozemek 1 704 m²

Lokalita: Hradešín, okres Kolín

Popis: Realitní kancelář UNITED REAL QVERA Vám zprostředkuje koupi rodinného domu v obci Hradešín dispozičně řešeného jako dvě bytové jednotky (2+kk, 7+kk) propojené společným zádveřím, jihozápadní terasou s výhledem do krajiny a

garážovým stáním. Dům byl kolaudován v roce 2008, užitná plocha 220 m², rozloha pozemku je 1704 m². Dřevostavba s důrazem na komfort, zdravé bydlení, propojení domu s okolní přírodou a použité přírodní materiály v interiéru i exteriéru. Dům nabízí svým majitelům dostatek plochy pro společná setkání (1NP), dostatek soukromí (2NP) a prostor pro podnikání v odděleném křídle. 1NP – zádveří, hala, obývací pokoj se vstupem na terasu, kuchyňský kout s jídelnou, 2x pokoj, technická místnost, prádelna, koupelna s WC. Oddělená část stavby v přízemí - obývací pokoj s kuch. koutem, vstupem na terasu, ložnici a koupelnu s WC. 2.NP – respirium, 4x ložnice, koupelna s WC a bidetem. Dům má vlastní biologickou čističku odpadních vod a je napojený na obecní vodovod a elektřinu. Topení je zajištěno elektrickým kotlem s napojenými radiátory, konvektorem a krbovými kamny. Obec Hradešín leží nedaleko Úval, kde je vlakové spojení do centra hlavního města (Praha – Masarykovo nádr., Hlavní nádraží) autobusová zastávka 5 min od domu. V okolí jsou lesy, obec má základní občanské vybavení. Doporučujeme pro bydlení v kombinaci s podnikáním.

Pozemek: 1 704,00 m²

Užitná plocha: 220,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 0,95 |
| K3 Poloha | 1,01 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 |
| K5 Celkový stav | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku | 0,69 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|---------------------|---|--|----------------------------|---|
| 7 990 000 | 220,00 | 36 318 | 0,51 | 18 502 |

Název: Prodej rodinného domu 313 m², pozemek 819 m²

Lokalita: Český Brod - Liblice, okres Kolín

Popis: Nabízím Vám k prodeji rodinný dům 4+1 v Českém Brodě – Liblicích. Dům je dvoupodlažní a je v dispozici 4+1 s velkým technickým zázemím v přízemí. V přízemí se nachází garáž 29,20 m², pracovna 9,20 m², vstupní hala 12,20 m², chodba se schodištěm, místnost s krbovými kamny 13 m², koupelna, sauna a tři skladovací místnosti. Ve 2. NP se nachází pokoj 12,80 m², pokoj 13,20 m², ložnice 13 m², koupelna 7,90 m², obývací pokoj 37,80 m², WC, kuchyň, spíž a dva balkóny. Dům prošel před několika lety částečnou rekonstrukcí (nová střešní krytina, nová euro okna 3-skla ve 2.NP, kromě koupelny a ložnice, předokenní rolety – pokoje a obývací pokoj, nová dlažba na terasách, zateplení fasády na západní a severní straně, nová koupelna v přízemí včetně sauny). Dům je vytápěn elektrickými topnými kabely v podlahách nebo krbovými kamny. Lze upravit na ústřední plynové. Garáž je vytápěna plynovými kamny WAV. Voda je z veřejného vodovodu nebo vlastní studně, kanalizace je obecní. Voda je ohřívána el. bojlerem. Dům je ve velice dobrém stavu. Celková výměra pozemku včetně zastavěné plochy je 819 m² a je z části oplocený. Před garáží se nachází kryté stání na auto. V obci se nachází školka, potraviny, hospoda. Ostatní vybavenost se nachází v 1 km vzdáleném Českém Brodě, kde jsou

lékaři, obchody, banky, školy, školky, zdravotnictví, pošta, kulturní a sportovní vyžití, služby apod. a jezdí tam pravidelné autobusové spoje (PID). Vlakové nádraží na trase Praha – Kolín je vzdáleno 1 km a je odtud výborná dostupnost do Prahy – 30 min. Na Masarykovo nádraží a vlaky jezdí každých 15 min. nebo 30 min. Nemovitost lze hradit z hypotečního úvěru, který pro Vás rádi vyřídíme. Energetickou náročnost uvádíme třídy G, jelikož dosud nebyl dodán energetický průkaz.

Pozemek: 819,00 m²

Užitná plocha: 313,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 0,67

K3 Poloha 0,99

K4 Provedení a vybavení 0,90

K5 Celkový stav 0,95

K6 Vliv pozemku 1,11

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 4 650 000 | 313,00 | 14 856 | 0,60 | 8 884 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 8 884 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 18 104 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 25 378 Kč/m ² |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci **18 104 Kč/m²**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 210,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota 3 801 840 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| 1. Rodinný dům čp.173 | 1 859 970,50 Kč |
| 2. Studna | 37 488,20 Kč |
| 3. Pozemky parc.č. 101/6 a 101/9 | 689 721,10 Kč |
| 3.1. Oceňované pozemky | 685 570,50 Kč |
| 3.2. Trvalé porosty | 4 150,60 Kč |
| | <hr/> |
| | = 689 721,10 Kč |

Výsledná cena - celkem: 2 587 179,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 587 180,- Kč

slovy: Dvamilionypětsetosmdesátsedmtisícjednostoosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 587 180 Kč

slovy: Dvamilionypětsetosmdesátsedmtisícjednostoosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp.173

2 350 359,90 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna

33 322,80 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky parc.č. 101/6 a 101/9

685 570,50 Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům čp. 173

3 801 840,- Kč

Porovnávací hodnota

3 801 840 Kč

Věcná hodnota

3 069 253 Kč

z toho hodnota pozemku

685 571 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - rodinného domu čp. 173, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 101/6 a 101/9 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, věcnou metodou a porovnávací metodou.

Obvyklá cena

3 800 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.5

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, vlastní databáze, odborné literatury a konzultace s realitními makléři.

Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 25.10.2017

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecká

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne

| | |
|-----------------|---|
| doložka: | 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. |
|-----------------|---|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3702/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3702/2017.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy | počet stran A4 příloze |
|---------------------------|-------------------------------|
| Fotodokumentace | 1 |
| Fotodokumentace | 1 |



