

ZNALECKÝ POSUDEK

. 3539/004

o cen nemovitosti sestávající z domu p. 45, vedlejších staveb, venkovních úprav, pozemku a trvalých porost v k. ú. Bosyn , obec Vysoká, okres Mlník ...



Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA, a.s.
K enová 299/26
60200 Brno

Ú el znaleckého posudku:

zjištění ceny ve výši vlastnického podílu podle platného cenového p edpisu a ceny obvyklé pro PROKONZUTA, a.s.K enová 299/24, 602 00 Brno

Dle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ní zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb. a . 188/2011 Sb. a vyhlášky MF R . 3/2008 Sb. ve zn ní vyhlášek . 456/2008 Sb., . 460/2009 Sb., . 364/2010 Sb., . 387/2011 Sb. a . 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 10.2.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Nesm rák
Rumburská .83
277 21 Lib chov
telefon:
e-mail:

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu v etn titulního listu. Objednateli se p edává v ve 2

vyhotoveních.

V Lib chov 12.2.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti sestávající z domu p. 45, vedlejších staveb, venkovních úprav, pozemku a trvalých porostů v k. ú. Bosyn, obec Vysoká, okres Mělník pro využití uvedených účelů

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: d. m. p. 45 Bosyn

Adresa předmětu ocenění: Vysoká
277 24 Vysoká

Kraj: Středočeský

Okres: Mělník

Obec: Vysoká

Katastrální území: Bosyn

Počet obyvatel: 841

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ K /m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. j) :

$$ZC = C_p * 2,0 = 70,- \text{ K /m}^2$$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.2.2013 za přítomnosti objednatelky paní Evy Sedlákové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka, informace a údaje sdělené objednatelem ocenění
- snímek z katastrální mapy
- informace ObÚ Vysoká
- znalecký posudek č. 3515/025 o ceně p.45 Bosyn
- výpis z katastru nemovitostí
- prohlídka a zaměření nemovitosti na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: PROKONZULTA, a.s., Křenová 299/26, 60200 Brno, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 1

Vlastník pozemku: PROKONZULTA, a.s., Křenová 299/26, 60200 Brno, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 1

dle výpisu z katastru nemovitostí:

okres : Mělník

obec : Vysoká

katastrální území : Bosyn

list vlastnictví : 528

vlastník : Sedlák Ladislav, Bosyn 45, 277 24 Vysoká

identifikátor 870723/014, vlastnický podíl 1/2,

Sedláková Eva, Bosyn 45, 277 24 Vysoká,
identifikátor 575811/0193, vlastnický podíl 1/2,

vlastnictví pozemku : zastavná plocha a nádvoří p. 59 o výměře 416,
ostatní plocha manipulační plocha p. 385/1
o výměře 1499,
zahradní plocha p. 385/8 o výměře 786,
ostatní plocha jiná plocha p. 563 o výměře 262,

vlastnictví stavby : Bosyn, objekt bydlení p.45 na p. 123,

výpis z katastru nemovitostí vyhotovil Katastrální úřad pro Středoevropský kraj, Katastrální pracoviště Mělník

6. Dokumentace a skutečnost

Výkresová a stavební právní dokumentace byly předloženy. Ocenění je vypracováno podle údajů získaných studiem předložených podkladů a podle údajů zjištěných při prohlídce a zaměření nemovitosti na místě samém.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost nachází se na severovýchodním okraji zastavné části obce v místní lokalitě zvané „U kalu“. Přístupná je po úzké místní komunikaci přímo ze silnice Mělník - Vysoká - Bosyn - Kokořín s napojením na místní inženýrské sítě a zdroje energií. Hlavním objektem nemovitosti je dům p.45.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Dům p. 45 Bosyn

1.2. Příslušenství

1.2.1. Kolny

1.2.2. Venkovní sklep

1.2.3. Skleník

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

B. Znalecký posudek

Popisy objekt , vým ra, hodnocení

Ocen ní je provedeno podle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ní zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb. a . 188/2011 Sb. a vyhlášky MF R . 3/2008 Sb. ve zn ní vyhlášek . 456/2008 Sb., . 460/2009 Sb., . 364/2010 Sb., . 387/2011 Sb. a . 450/2012 Sb., kterou se provád jí n která ustanovení zákona . 151/1997 Sb.

1. Ocen ní staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. d m p. 45 Bosyn

Popis:

D m p. 45 je postaven na pozemku p. . 123 jako voln stojící se dv ma nadzemními podlažími s áste ným podsklepením.

D m. obsahuje:

V pozemním podlaží schodišt do 1. nadzemního podlaží, kotelnu s uhelnou,
v 1. nadzemním podlaží vstupní verandu s chodbou, schodišt do 2. NP, šatnu, obytnou kuchyni,
spíž, koupelnu bez vybavení, WC, verandu do zahrady, ložnici,
ve 2. nadzemním podlaží chodbu, kuchyni, pokoj, ložnici, koupelnu s WC,

ur ení charakteru domu,,

protože d m má dv nadzemní podlaží áste n podsklepené celkem se dv ma byty, lze jednozna n konstatovat, že jde o d m rodinný ve smyslu ust. § 5 a § 26a vyhl.

Konstrukce a vybavení:

D m je založen na základových pasech Zdivo je smíšené p evážn z cihel pálených. Stropy jsou rovné nad podzemním podlažím jsou nespalné. St echa sedlového tvaru o nízkém sklonu je pokryta osinkocementovými deskami vlnitými. Klempí ské prvky jsou z plechu pozinkovaného. Vnit ní omítky jsou hladké štukové, vn jší jsou st íkané. Vnit ní obklady keramické glazované jsou vkoupeln 2. NP. Betonové schodišt je krytinou PVC. Dve e jsou hladké a prosklené. Okna jsou zdvojená plastová. Podlahy obytných místností jsou vlýskové. Podlahy ostatních místností jsou z betonové mazaniny, PVC a keramických dlaždic..Vytáp ní je teplovodní s kotlem na tuhá paliva. zavedena je voda teplá i studená. Všechny za izovací p edm ty zdravotní techniky jsou napojeny na vnit ní ležatou a svislou kanalizaci. V kuchyni je instalován elektrický sporák smaltovaný.

Stavebn technický stav interieru nadzemních podlaží je uspokojivý, podzemního podlaží je neuspokojivý.

Součástí ceny domu zjištěné porovnávacím způsobem jsou venkovní úpravy mezi nimiž zejména patří:

- vodovodní přípojka s náležitostmi,
- přípojka elektrické energie,
- kanalizační přípojka se žumpou,
- zpevněné plochy,
- mléčné jezírko květinové,

Zatížení pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
 Poloha objektu: do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 48 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha 20a): 5 006,- Kč /m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. NP+PP: $8,65 \cdot 8,15 + 2,02 \cdot 3,15 + 1,20 \cdot 4,13 + 8,65 \cdot 5 \cdot 4,20 = 118,15 \text{ m}^2$
 2.NP: $8,65 \cdot 8,15 = 70,50 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP+PP:	118,15 m ²	2,70 m
2.NP:	70,50 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor:

1. NP+PP: $8,65 \cdot 8,15 \cdot 2,80 + 2,02 \cdot 3,15 \cdot 2,60 + 1,20 \cdot 4,13 \cdot 2,50 + 8,65 \cdot 4,20 \cdot 2,30 = 309,89 \text{ m}^3$
 2.NP: $8,65 \cdot 8,15 \cdot 3,00 = 211,49 \text{ m}^3$
 Obestavěný prostor - celkem: $= 521,38 \text{ m}^3$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 118,15 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 188,65 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,60

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou stěchou	I typ B

1. Druh stavby - samostatný rodinný d m	III	0,00
2. Provedení obvodových st n - cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušť ka obvod. st n - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 v etn	II	0,01
5. Napojení na sít (p ípojky) - p ípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Zp sob vytáp ní stavby - úst ední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. p íslušenství 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 tvo ící p íslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastav né ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funk ním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavební - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (p edpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stá í 48 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,80 = \mathbf{0,694}$$

Index polohy:

Název znaku	.	P _i
1. Význam obce - bez v tšího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - na okraji zastav ného území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prost edí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchod nebo služeb, pohostinské a kulturní za ízení	III	0,03
5. Školství a sport - základní škola	II	0,00
6. Zdravotní za ízení - ordinace praktického a odborného léka e a další za ízení	III	0,03
7. Ve ejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezam stanost v obci a okolí - pr m rná nezam stanost	II	0,00
10. Zm ny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vliv	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	.	T _i
1. Situace na díl ím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00

3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu II 0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,694 * 1,060 * 0,950 = \mathbf{0,699}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 5\,006,- \text{ K/m}^3 * 0,699 = 3\,499,19 \text{ K/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 3\,499,19 \text{ K/m}^3 * 521,38 \text{ m}^3 = 1\,824\,407,68 \text{ K}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	1 824 407,68 K
	=	1 824 407,68 K

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
--	---	-------

Dělník p. 45 Bosyn - zjištěná cena	=	912 203,84 K
---	---	---------------------

1.2. Podílu služebství

1.2.1. Kolny

Popis:

Kolny jsou postaveny na pozemku p. l. 385/1 coby podílní objekty nepodsklepené. Jsou jednoduché konstrukce bez vybavení. Podílní objekty bez běžné údržby dožívají a jsou minimální hodnoty.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	diverná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
kolna I	5,19*3,45*2,25	= 40,29 m ³
kolna II	6,25*4,07*1,65	= 41,97 m ³
kolna III	4,00*2,10*1,60	= 13,44 m ³

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

Název	Typ	Obestav ný prostor
kolna I	NP	40,29 m ³
kolna II	NP	41,97 m ³
kolna III	NP	13,44 m ³
Obestav ný prostor - celkem:		95,70 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = p idaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy	bez izolace proti zemní vlhkosti	P	100
2. Obvodové st ny	jednostrann obíjené	P	100
3. Stropy	bez podhledu	C	100
4. Krov	kovový neumož ující podkroví	X	100
5. Krytina	z tašek pálených	S	100
6. Klempí ské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrch	impregnace	P	100
8. Schodišt		X	100
9. Dve e	d ev né svlakové	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	zopevn ný terén	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpo et koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	ást [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Obvodové st ny	P	31,90	100	0,46	14,67
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempí ské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrch	P	6,00	100	0,46	2,76
8. Schodišt	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dve e	P	3,70	100	0,46	1,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	10,80	100	0,46	4,97
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Sou et upravených objemových podíl					39,02

Ocen ní:

Základní cena (dle p íl. . 8):	[K /m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpo tu):		*	0,3902

Polohový koeficient K_5 (p íl. . 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient zm ny cen staveb K_i (p íl. . 38 - dle SKP):	*	2,0930
Koeficient prodejnosti K_p (p íl. . 39 - dle obce a ú elu užití):	*	1,9230

Základní cena upravená: [K /m³] = **1 294,87**

Plná cena: 95,70 m³ * 1 294,87 K /m³ = **123 919,06 K**

Výpo et opot ebení lineární metodou:

Stá í (S): 81 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 9 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 rok

Opot ebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 90 = 90,000 %

Maximální opot ebení m že dle p ílohy . 15 inít 85 %

- 105 331,20 K
= **18 587,86 K**

Výpo et vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Kolny - zjišt ná cena

= **9 293,93 K**

1.2.2. venkovní sklep

Popis:

Venkovní sklep zd ný je vestav n do svahu na hranici pozemku bez instalací. Údržba provlhlého objektu je zanedbaná a hodnota minimální

Zat íd ní pro pot eby ocen ní:

Venkovní úprava § 10:

15. Zemní sklep zd ný nebo betonový

Vým ra:

3,00*1,70*1,60 = 8,16 m³ obestav ného prostoru

Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC:

242

Ocen ní:

Základní cena (dle p íl. . 11): 8,16 m³ * 1 800,- K / m³

= 14 688,- K

Polohový koeficient K_5 (p íl. . 14 - dle významu obce):

* 0,8500

Koeficient zm ny cen staveb K_i (p íl. . 38 - dle SKP):

* 2,3180

Koeficient prodejnosti K_p (p íl. . 39 - dle obce a ú elu užití):

* 1,9230

Plná cena:

= **55 651,17 K**

Výpo et opot ebení lineární metodou:

Stá í (S): 61 rok

P edpokládaná další životnost (PDŽ): 9 rok

P edpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 rok

Opot ebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 70 = 87,143 %

Maximální opot ebení m že dle p ílohy . 15 inít 85 %

- 47 303,49 K

= 8 347,68 K

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Venkovní sklep - zjištěná cena

= 4 173,84K

1.2.3. skleník

Popis:

Skleník jednoduché ocelové úhelníkové konstrukce je osazen na upravený terén bez instalací. Údržba není uspokojivá.

Zatížení pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:

19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Výměra:

3,00*1,70 = 5,10 m² zastavěné plochy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Ocenění:

Základní cena (dle příl. 11): 5,10 m² * 2 050,- K / m²

= 10 455,- K

Polohový koeficient K₅ (příl. 14 - dle významu obce):

* 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. 38 - dle SKP):

* 2,1650

Koeficient prodejnosti K_p (příl. 39 - dle obce a účelu užití):

* 1,9230

Plná cena:

= 36 998,16 K

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 40 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 rok

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,000 %

- 29 598,53 K

= 7 399,63 K

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Skleník - zjištěná cena

= 3 699,82K

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemek

Popis:

Pozemek se oceňuje podle polohy v území a jeho vybavenosti, sestává ze čtyř dílů pozemků, které spolu se stávkami na nich postavenými tvoří jednotný funkční celek. Obec Vysoká nemá cenovou mapu stavebních pozemků, katastrální území obce sousedí s katastrálním územím okresního města Mlín.

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - položka . 21 - položka . 1:

2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci: -7 %

Úprava cen: -7 %

Zdvojnásobení použití i nepoužití prahů a srážek:

Obec Vysoká ani její katastrální území nejsou dosud vybaveny veřejnou obecní kanalizací splaškové vody s čistírnou odpadních vod.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. . 39 - dle obce a účelu užití) 1,9230

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. . 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků :

Zatídění	Zákl. cena [K /m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [K /m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	70,-	1,00	2,1460	1,9230	-7,00	268,65
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ostatní plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	70,-	0,40	2,1460	1,9230	-7,00	107,46

Typ	Název	Parcelní íslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	123	75,00	268,65	20 148,75
§ 28 odstavec 5	zahrada	385/8	786,00	107,46	84 463,56
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	385/1	1 499,00	107,46	161 082,54
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	563	262,00	107,46	28 154,52
Stavební pozemky - celkem					293 849,37
					= 293 849,37 K

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Pozemek - zjištěná cena = **146 924,69 K**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. trvalé porosty

Popis:

Trvalé porosty ovocné a okrasné jsou rozděleny do tří skupin a mírně zanedbané péčí. Oceňují se zjednodušeným způsobem.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	K	293 849,37
Celková vým ra pozemku	m ²	2 622
Celková pokravná plocha trvalých porost :	m ²	1 150
Cena pokravné plochy porost	K	128 881,30
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porost :	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	8 377,28
Trvalé porosty - celkem:		8 377,28 K
	=	8 377,28 K
Výpo et vlastnického podílu:		
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Trvalé porosty - zjišt ná cena		4 188,64 K

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. d m p. 45 Bosyn 912 203,80 K

1.2. Příslušenství

1.2.1. kolny 61 959,50 K

1.2.2. venkovní sklep 27 825,60 K

1.2.3. skleník 18 499,10 K

1. Ocenění staveb celkem 1 020 488,- K

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemek 146 924,70 K

2. Ocenění pozemků celkem 146 924,70 K

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. trvalé porosty 4 188,60 K

3. Ocenění trvalých porostů celkem 4 188,60 K

Celkem

1 171 601,30 K

Rekapitulace cen bez odpotřebení, celkem

1 171 601,30 K

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. d m p. 45 Bosyn 912 203,80 K

1.2. Příslušenství

1.2.1. kolny 9 293,90 K

1.2.2. venkovní sklep 4 173,80 K

1.2.3. skleník 3 699,80 K

1. Ocenění staveb celkem 929 371,30 K

2. Ocenění pozemků	
2.1. pozemek	146 924,70 K
2. Ocenění pozemků celkem	146 924,70 K

3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. trvalé porosty	4 188,60 K
3. Ocenění trvalých porostů celkem	4 188,60 K

Celkem	1 080 484,60 K
---------------	-----------------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	1 080 484,60 K
--	-----------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 1 080 490,- K

slovy: Jedenmilionosmdesáttisíc ty istadevadesát K

Cena obvyklá, dříve cena obecná, v daném obvodu a v daném místě je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Cenu obvyklou navrhuji zejména metodou porovnávací ceny zjištěné podle cenového předpisu s cenou obvyklou dosahovanou ve srovnatelné oblasti okrajové zástavby severovýchodního území okresu Mladá Boleslav v obdobím roku 2012 a začátkem roku 2013, kdy došlo k poklesu poptávky a zvýšení nabídky na trhu s nemovitostmi.

Cenu obvyklou nemovitosti č. p. 45 v Bosyni evidované na LV č. 528 k. ú. Bosyně dále ovlivňuje v podstatě uvedený stavební technický stav domu i vedlejších staveb, poloha pozemku neobvyklého tvaru a sklonu tak, že tuto **navrhuji v celkové výši** vlastnického podílu

s příslušenstvím a pozemkem **celkem 750 000,- K**

t. j. slovy: **sedm set padesát tisíc korun českých**

z toho cena pozemku **150 000,- K**

V Libčově 12.2.2013

Ing. Josef Nesmárák
Rumburská č. 83
277 21 Libčov

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 21.10.1977 pod j. 1575/75K pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. 3539/004 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů tuji dokladem 3539004.

E. Seznam príloh

počet strán A4 v príloze:

Fotodokumentace nemovitosti

2

1





