

Znalecký posudek

3382/012/13

O ceně rodinného domku čp.1025, ul.Lázeňská, k.ú. Sadská,
okres Nymburk s příslušenstvím a pozemky

Objednatel znaleckého posudku:

Mgr. Ivana Rychnovská, insolvenční správkyňe
dlužníka Milan Drobný, IČ 49537385

Sadská, Lázeňská 1025, PSČ 289 12

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřebu
objednatele

Dle 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 29.1.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Věra Holečková
Raisova 1200
280 00 Kolín V.
telefon: 602238667

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Kolíně 1.2.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně rodinného domku čp.1025, ul.Lázeňská, obec Sadská, okres Nymburk, s příslušenstvím, pozemky a trvalými porosty

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný domek

Adresa předmětu ocenění: Lázeňská 1025

289 12 Sadská

Kraj: Středočeský

Okres: Nymburk

Obec: Sadská

Katastrální území: Sadská

Počet obyvatel: 3 257

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 51,7334 \text{ Kč/m}^2$

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

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

51,73 Kč/m²

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11 stanovena na: -20,00 %

Zdůvodnění:

Stavba postavená v roce 1989, pouze koupelna po rekonstrukci cca před 10 lety.

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.1.2013.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

-Výpis z Katastru nemovitosti Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Nymburk, LV č.2211 ze dne 31.1.2013

-snímek z pozemkové mapy

-informace od vlastníka nemovitosti

-údaje a skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 29.1.2013

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: 620216/1999, Milan Drobný, Lázeňská 1025, 289 12 Sadská, vlastnictví:

SJM, vlastnický podíl: 1 / 2

655430/0720, Marcela Drobná, Lázeňská 1025, 289 12 Sadská, vlastnictví:

SJM, vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku: 620216/1999, Milan Drobný, Lázeňská 1025, 289 12 Sadská, vlastnictví:

SJM, vlastnický podíl: 1 / 2

655430/0720, Marcela Drobná, Lázeňská 1025, 289 12 Sadská, vlastnictví:

SJM, vlastnický podíl: 1 / 2

LV č.2211 k.ú. Sadská

SJM

Pan Milan Drobný RČ 620216/1999

Paní Marcela Drobná RČ 655430/0720

6. Dokumentace a skutečnost

Původní dokumentace nebyla doložena, znalec vycházel z přímo zjištěného stavu a naměřených hodnot.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o zděný rodinný jednopodlažní domek, zčásti podsklepený, INP ve dvou úrovních, krov sedlový, střešní krytina plechová, okna zdvojená dřevěná, vytápění ústřední, v objektu je jedna bytová jednotka 4+1 s příslušenstvím a garáží v IPP.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný domek

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna

1.2.2. Bazén venkovní

1.2.3. Venkovní krb

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek v k.ú. Sadská

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný domek

Popis:

Jedná se o zděný jednopodlažní domek, zčásti podsklepený, střecha stanová, střešní krytina plechová, klempířské konstrukce kompletní, schodiště kotel na pevná, alter, na elektriku, radiátory deskové, v obytných místnostech v obytných místnostech převážně plovoucí, u vstupu a v sociálním zařízení podlahy dlažba, keramické obklady v koupelně, okna dřevěná zdvojená, dveře převážně plné, schodiště dřevěné na betonové konstrukci, garáž v IPP užívaná s domem, na pozemku běžné venkovní úpravy, venkovní krb, bazén, zahradní jezírko, oplocení.

Dispozice

IPP - komora, garáž, chodba, schodiště, sklepy, prádelna, pracovna

INP- kuchyň, jídelna, 4 pokoje, chodba, koupelna, WC, balkon,

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:

Rodinný dům § 26a porovnávací metoda

Poloha objektu:

2 001 – 10 000

Stáří stavby: 24 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 5 016,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

IPP:	6,25*12,25	=	76,56 m ²
INP:	11,92*12,20	=	145,42 m ²
krov:	11,92*12,20	=	145,42 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
IPP:	76,56 m ²	2,50 m
INP:	145,42 m ²	2,90 m
krov:	145,42 m ²	1,05 m

Obestavěný prostor:

IPP:	(6,25*12,25)*(2,50)	=	191,41 m ³
INP:	(11,92*12,20)*(2,90)	=	421,73 m ³
krov:	(11,92*12,20)*(1,15)	=	167,24 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	780,38 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	145,42 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	367,40 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,53		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 24 let: **0,90**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{13} * 0,90 = \mathbf{0,632}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - vyhledávané (např. láz. místa typu B, předměstí měst)	II	0,01
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti - okrajová území obce	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,05
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III	0,00
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = \mathbf{1,160}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,632 * 1,160 * 0,900 = \mathbf{0,660}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 5\,016,- \text{ Kč/m}^3 * 0,660 = 3\,310,56 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 3\,310,56 \text{ Kč/m}^3 * 780,38 \text{ m}^3 = 2\,583\,494,81 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,583\,494,81 \text{ Kč}}$$

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Studna § 9	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle přílohy č. 10:

hloubka:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč
Základní cena celkem:		=	19 230,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,1744
Plná cena:		=	52 236,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 100 = 25,000 \%$ - 13 059,03 Kč

Studna - zjištěná cena = **39 177,10 Kč**

1.2.2. Bazén venkovní

Popis:

Jedná se o bazén na zahradě netopený.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	21. Bazén venkovní
Výměra:	27,00 m ³ obestavěného prostoru
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	242

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Stavba postavená v roce 1989, pouze koupelna po rekonstrukci cca před 10 lety.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,4680

Úprava koeficientu prodejnosti o : -20,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,1744

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	27,00 m ³ * 1 825,- Kč / m ³	=	49 275,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3180
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,1744
Plná cena:		=	134 139,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 25 = 44,000 \%$

- 59 021,30 Kč

Bazén venkovní - zjištěná cena

= 75 118,02Kč

1.2.3. Venkovní krb

Popis:

Jedná se o stavbu na zahradě.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:

24.1. Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel, omítka nebo spárování, dvířka

Výměra:

1,50 m³ obestavěného prostoru

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

242

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): $1,50 \text{ m}^3 * 2 010,- \text{ Kč} / \text{ m}^3$

= 3 015,- Kč

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

* 1,0000

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

* 2,3180

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

* 1,1744

Plná cena:

= 8 207,61 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 9 / 25 = 36,000 \%$

- 2 954,74 Kč

Venkovní krb - zjištěná cena

= 5 252,87Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek v k.ú. Sadská

Popis:

Jedná se o pozemek pod domem a zahradu, situovaný ve vnitrobloku, přístupný po zpevněné komunikaci.

Ocenění:

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

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z 32 %

hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:

1.4.1. polohy v okolí města podle § 28 odst. 1 písmeno a) 100 %

nebo c) nebo e) se zvýšenou úrovní sjednaných cen
stavebních pozemků

Úprava cen: 132 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Menší město s rozšířenou zdravotní péčí.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 1,1744

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	51,73	1,00	2,1460	1,1744	132,00	302,47
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	51,73	0,40	2,1460	1,1744	132,00	120,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	pozemek	258/3	181,00	302,47	54 747,07
§ 28 odstavec 5	pozemek	258/2	337,00	120,99	40 773,63
§ 28 odstavec 5	pozemek	268/1	101,00	120,99	12 219,99
Stavební pozemky - celkem					107 740,69

Pozemek v k.ú. Sadská - zjištěná cena = 107 740,69 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

Popis:

Jedná se převážně o okrasné porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	107 740,69
Celková výměra pozemku	m ²	619
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	400
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	69 622,42
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	4 525,46
Trvalé porosty - zjištěná cena		<u>4 525,46 Kč</u>

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Rodinný domek	2 583 494,80 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Studna	52 236,10 Kč
1.2.2. Bazén venkovní	134 139,30 Kč
1.2.3. Venkovní krb	8 207,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	2 778 077,80 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek v k.ú. Sadská	107 740,70 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	107 740,70 Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Trvalé porosty	4 525,50 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	4 525,50 Kč
Celkem	2 890 344,- Kč
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	2 890 344,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Rodinný domek	2 583 494,80 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Studna	39 177,10 Kč
1.2.2. Bazén venkovní	75 118,- Kč
1.2.3. Venkovní krb	5 252,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	2 703 042,80 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek v k.ú. Sadská	107 740,70 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	107 740,70 Kč

3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Trvalé porosty	4 525,50 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	4 525,50 Kč

Celkem	2 815 309,- Kč
---------------	-----------------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	2 815 309,- Kč
--	-----------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:	<u>2 815 310,- Kč</u>
--	------------------------------

slovy: Dvamilionyošmsetpatnáctisícitřistadeset Kč

Metody stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují 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.

Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a stáří.

Porovnávací metoda

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.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí.

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. Výnosově se nemovitost neoceňuje, protože je převážně užívána vlastníkem.

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
<p>Tatce</p> <p>Objekt, jedná se o rodinný domek postavený jako solitér, dvoupodlažní, nepodsklepený, se stanovou střechou, krytinou taškovou, se zdvojenými dřevěnými okny, vytápěním na el. podlahové, ohřev teplé vody boilerem, podlahy betonové s koberci, zčásti plovoucí, v chodbě a sociálním zařízení dlažba, nová kuchyňská linka, nový krb v obývacím pokoji, nová koupelna s rohovou vanou s keramickým obkladem, hlavní nosné konstrukce zděné, schodiště kovové konstrukce s dřevěným obkladem stupňů vnější omítky vápenocementové, na střeše fotovoltaické panely. Dispozice 4+kk s příslušenstvím, parkovací stání na pozemku ve spoluvlastnictví. Objekt postaven v roce 2006.</p> <p>Lokalita - horší; Typ stavby - horší; Stáří - novější; Garáž - ne; Velikost pozemku - menší; Vybavení - lepší; Zdroj nabídky - kupní smlouva;</p>	143,00	171	3 340 000	30 204	0,96	28 996
<p>Sadská</p> <p>Jedná se o zděný dvoupodlažní domek, podsklepený, střecha plochá, střešní krytina folie, okapy titanizek, podlahy betonové, povrchy plovoucí podlaha, v HNP parkety, zdvojená okna, vnitřní zařízení standardní, koupelna z roku roku 2005. Podlahy ve vstupních prostorech, kuchyni nová kuchyňská linka, v sociálním zařízení - keramická dlažba, schodiště kovové s dřevěným obkladem, vytápění el.akumulačními kamny, v obývacím pokoji krb s teplovzdušným rozvodem, v objektu klimatizační jednotky, dveře vnitřní dřevěné obložkové z 90 let, zárubně původní, převážně prosklené, na pozemku se nachází běžné venkovní úpravy V objektu je jedna bytová jednotka 4+k.k., s příslušenstvím, šatna, garáž, technická místnost, terasa, malá zahrádka před domem s možností parkování, malá zahrádka za domem, venkovní sezení, bazén, zahradní domek.</p> <p>Lokalita - stejná; Typ stavby - horší; Stáří - stejné; Garáž - ano; Velikost pozemku - menší; Vybavení - lepší; Zdroj nabídky - kupní smlouva;</p>	134,00	423	2 800 000	20 896	0,98	20 478
<p>Nymburk</p> <p>Jedná se o zděný dvoupodlažní domek, podsklepený, střecha plochá, střešní krytina folie, okapy titanizek, podlahy betonové, povrchy plovoucí podlaha, zdvojená okna plastová, vnitřní zařízení standartní. Podlahy ve vstupních prostorech, kuchyni, v sociálním zařízení - keramická dlažba, schodiště betonové s dřevěným obkladem, vytápění ústřední kotlem na plyn, radiátory deskové, dveře vnitřní dřevěné obložkové, převážně prosklené, vstupní plastové, na pozemku se nachází běžné venkovní úpravy- oplocení, zpevněná plocha, jedno parkovací stání, vrata, vrátka. V objektu je jedna bytová jednotka 4+k.k., s příslušenstvím, šatna, garáž, technická místnost, terasa, malá zahrádka před domem s možností parkování, malá zahrádka za domem, venkovní sezení.</p> <p>Lokalita - horší; Typ stavby - horší; Stáří - novější; Garáž - ano; Velikost pozemku - menší; Vybavení - lepší; Zdroj nabídky - kupní smlouva; .</p>	115,00	125	3 400 000	29 565	0,98	28 974
<p>Sadská</p> <p>Rodinný domek zděný dvoupodlažní, nepodsklepený, střecha stanová, krytina plechová, u vstupu a v sociálním zařízení podlahy dlažba, keramické obklady v koupelně, kotel na pevná, alter, na elektriku, radiátory deskové v obytných místnostech podlahy - beton s povlaky, nebo keramická dlažba, okna dvojíta dřevěná, dveře převážně plné, schodiště dřevěné na betonové konstrukci, garáž užívaná s domem, na pozemku běžné venkovní úpravy, venkovní krb, oplocení. Údržba prováděna běžná.</p> <p>Lokalita - lepší; Typ stavby - lepší; Stáří - stejné; Garáž - ano; Velikost pozemku - stejný; Vybavení - lepší; Zdroj nabídky - kupní smlouva;</p>	146,00	566	3 200 000	21 918	0,98	21 480
<p>Variační koeficient před úpravami:</p>			16,61 %	<p>Variační koeficient po úpravách:</p>		16,09 %
Průměrná cena						24 982 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						112,75 m ²
Porovnávací hodnota						2 816 721 Kč

Komentář

Pro stanovení odhadu předmětného majetku za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházíme z výsledků zjištěných pomocí porovnávací hodnoty. V dané lokalitě se oceňovaný typ nemovitostí obchoduje. Výsledný odhad tržní hodnoty je platný za předpokladu, že nemovitosti budou v případě prodeje ve stavu jako k datu ocenění.

Klady oceňované nemovitosti:

- objekt je situovaný v dobře dostupné obci
- objekt je cenově dostupný
- objekt je průběžně udržovaný

Slabé stránky nemovitosti:

- objekt ve vnitrobloku
- objekt s členitým pozemkem

Stanovení obvyklé ceny

V daném případě na základě všech výše uvedených faktorů ovlivňujících navrhovanou hodnotu se v závěrečném vyhodnocení přiřkláním zejména k hodnotě zjištěné dle cenového předpisu a porovnávací metodou.

Obvyklá cena nemovitostí činí 2 800 000,00 Kč

Slovy:dvamilionyosmsettisíkorunčeských

V Kolíně 1.2.2013

Ing. Věra Holečková
Raisova 1200
280 00 Kolín V.



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 20.12.1990, č.j.Sp. 276/88 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3352/012/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 213012.

