

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5734

NEMOVITÁ VĚC: Objekt k bydlení č.p. 46,	
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Záboří nad Labem, k.ú. Záboří nad Labem
Adresa nemovité věci:	Záboří nad Labem 46, 285 74 Záboří nad Labem
Vlastník stavby:	771129/8650, Marek Košťun, K Jakubu 142/11, 284 01 Kutná Hora, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	771129/8650, Marek Košťun, K Jakubu 142/11, 284 01 Kutná Hora, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	insolvenční správce, paní Mgr. Anna Zinglová
Adresa objednatele:	Strážkovická 329, 190 12 Praha 9 – Dolní Počernice

ZHOTOVITEL :	Ing. Pavel Šapovalov
Adresa zhotovitele:	Dolní Hradiště 23, 33151 Dolní Hradiště IČ: 63536111 telefon: +420602117658 e-mail: pavel@sapovalov.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny v insolvenčním řízení (ocenění stávajícího stavu).



OBVYKLÁ CENA	1 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 8.5.2017

Stav ke dni :

8.5.2017

Za přítomnosti: paní Lucie Mikšové

Počet stran: 28 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

v Dolním Hradišti, dne 6.6.2017

Ing. Pavel Šapovalov

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně stavební parcely č. 58, jejíž součástí je objekt k bydlení č.p. 46, hospodářská budova a vedlejší stavba, v obci a katastrálním území Záboří nad Labem, okres Kutná Hora.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 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 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 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.

Pro odhad obvyklé hodnoty byla použita:

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž prodej je nabízen, ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- výpis katastru nemovitostí LV č. 273 pro obec a katastrální území Záboří nad Labem ze dne 12.2.2016

- informace o parcele na www.cuzk.cz ze dne 6.6.2017

- mapa katastru nemovitostí na www.cuzk.cz

Při zpracování znaleckého posudku nebyla znalci k dispozici žádná dokumentace. Ocenění je provedeno podle skutečností a výměr zjištěných při místním šetření.

Místopis

Záboří nad Labem je obec v okrese Kutná Hora. Leží 5 km jihozápadně od Chvaletic a 10 km východně od Kolína nedaleko soutoku Doubravky s Labem. Obec má dvě místní části, kromě samotného Záboří ještě 3 km jihovýchodně ležící Habrkovice. V celé obci je evidováno 349 domů z nichž 289 leží v samotném Záboří.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input 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 type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input 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: okrajová část - samota

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Oceňované nemovitosti se nacházejí mimo zastavěné území obce, v lese cca 1 km jihovýchodně od obce. Jedná se o bývalou hájovnu. Na jižním okraji pozemku se nachází rodinný dům č.p. 46, v severovýchodní části pozemku se nachází hospodářská budova a v severozápadním rohu pozemku je postavena kolna. Pozemek parc. č. st. 58 je oplocen (včetně sousedního pozemku parc. č. 181 jiného vlastníka) kamennou, cca 2 m vysokou zdí, plotová vrata jsou dřevěná na jižní straně. Před domem je provedeno oplocení ze zděných sloupků a dřevěných planěk na betonovém základu (předzahrádka jiného vlastníka). Na dvoře jsou zpevněné plochy ze silničních betonových panelů většího rozsahu, vrtaná studna s elektrickým čerpadlem nezjištěné hloubky (údajně neužívaná), k západní plotové zdi jsou přistavěny kotce pro psy z plynosilikátových tvárníc tl. 10 cm zastřešené vlnitým eternitem a vlnitými deskami Onduline, před kotci je kovová konstrukce přístřešku bez opláštění a zastřešení. Nemovitosti jsou napojeny na veřejný rozvod elektrického proudu, voda je odebírána přípojkou z kopané studny umístěné na pozemku parc. č. 177 jiného vlastníka, splaškové vody jsou svedeny do žumpy. Přístup je po nezpevněných účelových komunikacích.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
 Exekuce

Komentář: Obvyklá cena stanovená tímto znaleckým posudkem platí za předpokladu zrušení všech omezení uvedených v části C listu vlastnického č. 273.

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Objekt k bydlení č.p. 46
 - 1.3. Hospodářská budova
 - 1.4. Kolna
 - 1.5. Studna
 - 1.6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Objekt k bydlení č.p. 46

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: objekt k bydlení
Adresa předmětu ocenění: Záboří nad Labem 46
285 74 Záboří nad Labem
Kraj: Středočeský
Okres: Kutná Hora
Obec: Záboří nad Labem
Katastrální území: Záboří nad Labem
Počet obyvatel: 840
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 131,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
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 vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 758,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: V ostatních případech	VI	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,667}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,480}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,667}$$

1. Pozemek

1.1. pozemky

Jedná se o pozemek zastavěný bývalou hájovnou č.p. 46 včetně hospodářské budovy a vedlejší stavby.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,667}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,667 = \mathbf{0,667}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	758,-	0,667		505,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 58	1 387,00	505,59	701 253,33
Stavební pozemek - celkem			1 387,00		701 253,33

1.2. Objekt k bydlení č.p. 46

Jedná se o rodinný dům (bývalou hájovnu), částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, bez účelového využití podkroví. V přízemí se nachází předsíň, vlevo od domovního vchodu jsou dvě obytné místnosti, vpravo do domovního vchodu je jedna obytná místnost. Proti vchodu je kuchyně, z ní je přístupná jedna obytná místnost po pravé straně a chodba v přístavbě, ve které se dále nachází WC, koupelna, kotelna a zadní vstup. Z chodby je přístupný sklep. Z předsíně je přístupná půda v podkroví. Základy domu jsou bez izolace proti zemní vlhkosti, zdivo cihelné tl. 50 cm, stropy s rovným podhledem a s viditelnými trámy jsou dřevěné trámové, krov sedlový vaznicové soustavy, krytina pálená jednoduchá na domě a eternitové šablony na přístavbě, klempířské konstrukce (oplechování střechy, okapy a svody) z pozinkovaného plechu, omítky vnější vápenné dvouvrstvé hladké a stříkané, vnitřní vápenné štukové. Okna jsou dřevěná dvojitá ven a dovnitř otvíravá, dveře dřevěné rámové, vytápění etážové, kotel na pevná paliva. Podlahy obytných místností jsou prkenné a dřevěné palubkové, ostatní keramická dlažba. V kuchyni jsou kachlová kamna, v koupelně vana ocelová, WC splachovací. Rozvod vody studené i teplé, zdroj teplé vody elektrický bojler. Údržba domu je zanedbaná, stavebně technický stav objektu je horší s předpokladem provedení větších stavebních úprav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
suterén	3,25 * 3,90	=	12,68
přízemí	15,10 * 9,10 + 3,90 * 8,00	=	168,61

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
suterén	12,68 m ²	2,00 m
přízemí	168,61 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
spodní stavba	3,25 * 3,90 * 2,10	=	26,62 m ³
vrchní stavba	15,10 * 9,10 * 3,50 + 3,90 * 8,00 * 2,20	=	549,58 m ³
zastřešení	15,10 * 9,10 * 3,75 / 2 + 3,90 * 1,30 / 2 * 8,00	=	277,92 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	26,62 m ³
vrchní stavba	NP	549,58 m ³
zastřešení	Z	277,92 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		854,12 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	86,95
Koeficient vybavení K ₄ :	0,8695

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8695
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 445,49
Plná cena: 854,12 m ³ * 3 445,49 Kč/m ³	=	2 942 861,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 100 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 70,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,300
=	882 858,58 Kč
*	0,667
=	588 866,67 Kč

Objekt k bydlení č.p. 46 - zjištěná cena

= **588 866,67 Kč**

1.3. Hospodářská budova

Jednoduchá stavba postavená v severovýchodním rohu dvora. Přízemní, nepodsklepená stavba, bez účelového využití podkroví. Ke stavbě je na severovýchodní straně přistavěn sklep částečně zapuštěný pod terén. V přízemí se nachází dvě provozní místnosti (přípravná a stáj). Základy jsou bez izolace proti zemní vlhkosti, zdivo kamenné masivní, strop dřevěný trámový se záklopem, ve sklepe klenutý, krov sedlový s polovalbami, krytina vlnitý eternit, nad sklepem pultový, krytina eternitové šablony. Okap a svod z pozinkovaného plechu pouze na západní straně střechy. Okna dřevěná jednoduchá, dveře dřevěné, vrata dřevěná truhlářsky zpracovaná, omítky vápenné hrubé, podlahy hrubé betonové. Elektroinstalace světelný i motorový proud, vedený po povrchu. Stavba v horším stavebně technickém stavu s předpokladem provedení větších stavebních úprav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

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	V	0,00

spoluhl. podílem na pozemku		
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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,297}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,214}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,297$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	$9,00 * 18,15 + 4,00 * 5,00$	=	183,35

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	183,35 m ²	2,60 m	476,71
Součet	183,35 m²		476,71

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $476,71 / 183,35 = 2,60$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $183,35 / 1 = 183,35$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	$9,00 * 18,50 * 2,90 + 4,00 * 5,00 * 2,90$	=	540,85 m ³
zastřešení	$9,00 * 18,50 * 3,00 / 2 + 4,00 * 1,50 / 2 * 5,00$	=	264,75 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	540,85 m ³
zastřešení	Z	264,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		805,60 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	P	11,70	50	0,46	2,69
3. Stropy	S	11,70	50	1,00	5,85
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	50	1,00	0,35
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	50	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,00	100	0,46	3,22
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					64,56
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6456

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9560
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1077
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6456
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 993,74
Plná cena: 805,60 m ³ * 2 993,74 Kč/m ³	=	2 411 756,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 100 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,300
=	723 527,08 Kč
*	0,297
=	214 887,54 Kč

Hospodářská budova - zjištěná cena

= **214 887,54 Kč**

1.4. Kolna

Jednoduchá stavba postavená v severozápadním rohu dvora. V přízemí se nachází přístřešek v západní části a dvě místnosti ve východní části (jedna zapuštěná cca o 1 m pod terén). Základy jsou bez izolace proti zemní vlhkosti, zdivo masivní, zastropení pouze východní části, krov sedlový, krytina vlnitý eternit, okap a svod na jižní straně střechy, omítky vápenné hrubé, podlahy hrubé betonové. Stavba ve špatném stavebně technickém stavu s předpokladem provedení větších

stavebních úprav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: V ostatních případech	VI	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,297}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,214}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,297}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přízemí	11,00 * 8,80	=	96,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	96,80 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	11,00 * 8,80 * 2,40 + 4,00 * 4,00 * 1,00	=	248,32 m ³
zastřešení	11,00 * 8,80 * 2,10 / 2	=	101,64 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	248,32 m ³
zastřešení	Z	101,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		349,96 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	S	19,80	60	1,00	11,88
3. Stropy	C	19,80	40	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	50	1,00	0,85
6. Klempířské práce	C	1,70	50	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					52,61
Koeficient vybavení K_4 :					0,5261

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,5261
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,1130</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 111,65
Plná cena: 349,96 m ³ * 1 111,65 Kč/m ³	=	389 033,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 100 = 70,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 70,0 % / 100)	*	<u>0,300</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	116 709,91 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,297</u>
Cena stavby CS	=	34 662,84 Kč
Kolna - zjištěná cena	=	<u>34 662,84 Kč</u>

1.5. Studna

Jedná se o vrtanou studnu umístěnou na dvoře.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	20,00 m
Profil studny:	200 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 20,00 m * 1 790,- Kč/m + 35 800,- Kč

Základní cena celkem

= 35 800,- 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

Studna neslouží trvale svému účelu:

* 0,0000

Upravená cena studny

= 0,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

= 0,-Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 12 720,- Kč/ks + 12 720,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 12 720,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 2,3490

= 23 903,42 Kč

opotřebení čerpadel 40,0 %

* 0,600

= 14 342,05 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 14 342,05 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 14 342,05 Kč

Koeficient pp

* 0,667

Cena stavby CS

= 9 566,15 Kč

Studna - zjištěná cena

= 9 566,15 Kč

1.6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Jedná se o venkovní úpravy uvedené v celkovém popisu nemovitosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Objekt k bydlení č.p. 46	588 866,67 Kč
Kolna	34 662,84 Kč
Celkem:	623 529,51 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem: 623 529,51
3,50 % z ceny staveb * 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **21 823,53 Kč**

Cena staveb celkem = **869 806,73 Kč**

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

1.2. Objekt k bydlení č.p. 46	588 866,67 Kč
1.3. Hospodářská budova	214 887,54 Kč
1.4. Kolna	34 662,84 Kč
1.5. Studna	9 566,15 Kč
1.6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	21 823,53 Kč
Stavby na pozemku - celkem	869 806,73 Kč
Pozemky - celkem	+ 701 253,33 Kč
Pozemek - zjištěná cena	= 1 571 060,06 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt k bydlení č.p. 46

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Prodej rodinného domu 100 m2, pozemek 882 m2	
Lokalita:	Svatý Mikuláš - Lišice, okres Kutná Hora	
Popis:	Prodej samostatně stojícího rodinného domu o dispozici 3+1: kuchyně, tři pokoje, koupelna, WC a chodba s verandou. Budova je částečně podsklepená. Volný půdní prostor přes celý dům. K domu patří prostorná zahrada, garáž. Jedná se o vizualizaci možného budoucího stavu. Hypotéku Vám zdarma vyřídíme, právní služby v ceně. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.	
Pozemek:	882,00 m ²	
Užitná plocha:	100,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,20	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 222 650 Kč	1,16	1 423 603 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 80 m2, pozemek 557 m2	
Lokalita:	Svatý Mikuláš, okres Kutná Hora	
Popis:	Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 v obci Svatý Mikuláš na pozemku o výměře 557 m2. V domě byla provozována výroba různých druhů knedlíků. Do domu je zaveden plyn. Topení do radiátorů s novým plynovým kotlem. Ohřev vody plynovým kotlem. Voda je z vlastní studny a obecní. Do domu je zavedena obecní kanalizace. V domě byla provozována výroba knedlíků, jejíž výrobu je možno opět provozovat. Stroje jsou funkční. V případě, že by zájemce dům koupil pro trvalé bydlení či rekreaci, bude nemovitost vyklizena. K domu náleží zahrádka, na které je v současné době umístěno funkční chladicí zařízení. Dům se nachází na klidném místě obce. V případě zájmu, ihned k nastěhování.	
Pozemek:	557,00 m ²	
Užitná plocha:	80,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	1,20	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 500 000 Kč	1,39	2 078 525 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 667 m2, pozemek 1 100 m2
Lokalita:	Týnec nad Labem - Lžovice, okres Kolín

Popis:	Prodej RD s pěknou zahradou v obci Lžovice u Týnce nad Labem Exklusivně Vám nabízím prodej staršího rodinného dvojdomku s pěkným pozemkem v obci Lžovice u Týnce nad Labem. Dům je vhodný k rekonstrukci. Zastavěná plocha je 417m ² a zahrada je velká 667m ² . Je zde zavedená městská voda, elektrika, nová kanalizace, plyn. Na zahradě je garáž a stodola. Možnost parkování na pozemku. U domu je autobusová zastávka, dobré spojení do Týnce i nedalekého Kolína. Občanská vybavenost. Místo vhodné pro bydlení i podnikání. Cena k jednání je 799.000,-Kč	
Pozemek:	1 100,00 m ²	
Užitná plocha:	667,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
799 000 Kč	1,06	845 748 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 265 m², pozemek 631 m²	
Lokalita:	Hlavní, Záboří nad Labem	
Popis:	Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu 9+1, který je ideální, jak pro početnější rodinu, tak pro dvě generace. Tomuto patrovému domu, stavěného do "L", na vlastním pozemku o výměře 631 m ² , náleží půdní prostory, kde je možné po úpravě získat dalších 75 m ² podlahové plochy, k již stávajícím 265 m ² . Velkou výhodou tohoto domu je, že je obyvatelný prakticky okamžitě – spodní patro prošlo nákladnou rekonstrukcí a byl zde zrekonstruován obývací pokoj, další 3 pokoje, kuchyň a koupelna s toaletou. V přízemí jsou další místnosti v původním stavu – kuchyň, samostatné WC a prádelna s průchodem do garáže. Druhá část domu v 1 patře o dispozici 4 místností, tedy obývací pokoj, 2x pokoj, kumbálek a koupelna s WC. Toto patro je v původním velmi dobrém stavu a je zde možné bydlet. Dům má samostatný vjezd a 2 garáže, stodolu a sklep. Vytápění je ústředním topením, 2 plynové kotle jsou po revizi, 1x kotel na tuhá paliva. El. síť 240V, 400V. Obecní vodovod + vlastní studna. Odpad je napojen na městskou kanalizaci. Nemovitost je bez dluhů, věcných břemen, ve výhradním vlastnictví jediného majitele. Možným protiúctem může být bytová jednotka v osobním vlastnictví a to v Kolíně, po případě byty dva. Ev. číslo: 14000.	
Pozemek:	631,00 m ²	
Užitná plocha:	265,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	0,80	
K3 Poloha	1,20	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Celkový stav	0,80	
K6 Vliv pozemku	1,10	



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 499 000 Kč	0,67	1 672 035 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	845 748 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 504 978 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 078 525 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 504 978 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 504 978 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek	1 571 060,10 Kč
1.1. Oceňované pozemky	701 253,33 Kč
1.2. Objekt k bydlení č.p. 46	588 866,70 Kč
1.3. Hospodářská budova	214 887,50 Kč
1.4. Kolna	34 662,80 Kč
1.5. Studna	9 566,10 Kč

1.6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

21 823,50 Kč

= 1 571 060,10 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 571 060,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 571 060,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetšedesátjedenatisícšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt k bydlení č.p. 46

1 504 978,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena na základě ocenění nákladovou cenou podle cenového předpisu platného ke dni ocenění a přímým porovnáním s cenami obdobných nemovitostí v daném místě a čase nabízených k prodeji na www.sreality.cz. Průměr z těchto hodnot po zaokrouhlení na statisíce podle názoru znalce odpovídá ceně obvyklé v daném místě a čase.

Obvyklá cena

1 500 000 Kč

slovy: Jedenmilionpěsttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8

V Dolním Hradišti 6.6.2017

Ing. Pavel Šapovalov
Dolní Hradiště 23
33151 Dolní Hradiště
telefon: +420602117658
e-mail: pavel@sapovalov.cz

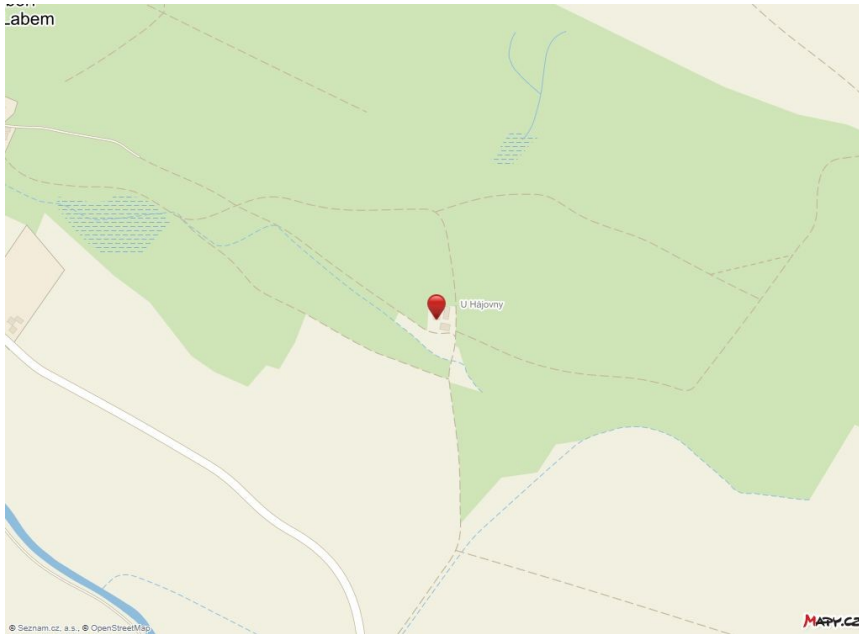
Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 4.5.1993 pod č.j. Spr. 2670/93 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5734 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20170065.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Mapa oblasti	1
Výpis z LV č. 273	2
Mapa katastru nemovitostí	1
Fotodokumentace	4

Mapa oblasti ze dne 7.6.2017



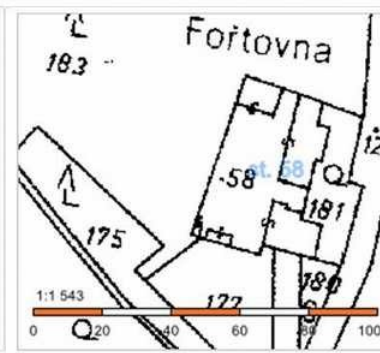
Pozemek p.č. 58 v k.ú. č. 789348



Pozemek p.č. 58 v k.ú. č. 789348

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 58
Obec:	Záboří nad Labem [534595]
Katastrální území:	Záboří nad Labem [789348]
Číslo LV:	273
Výměra [m ²]:	1387
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.XII-16-14
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Záboří nad Labem [189341] ; č. p. 46; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 58
Stavební objekt:	č. p. 46
Ulice:	Hájovna
Adresní místa:	Hájovna č. p. 46

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kost'un Marek, K Jakubu 142/11, Karlov, 28401 Kutná Hora	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

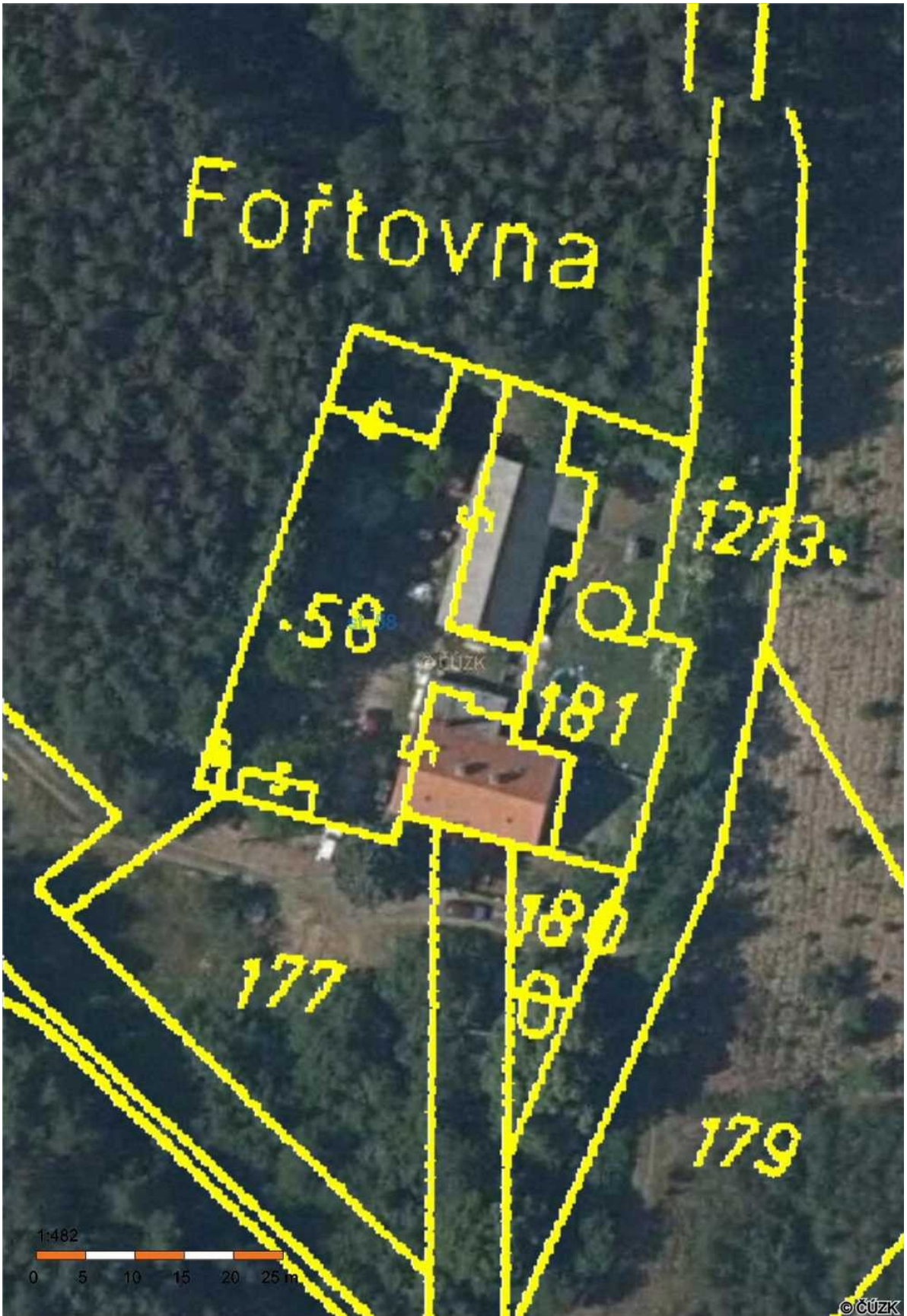
Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kost'un Marek
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Zahájeny pozemkové úpravy
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora](#)



parc. č. st. 58



pohled z jihu



pohled z jihovýchodu



pohled ze severovýchodu



východní štít



zádveří



pokoj



pokoj



pokoj



kuchyně



kuchyně



pokoj



WC



koupelna



chodba



hospodářská budova



hospodářská budova



interiér hospodářské budovy



interiér hospodářské budovy



Kolna



kolna



kotve pro psy



studna