

Znalecký posudek **č. 720-25/2013**

O obvyklé ceně nemovitostí objektu rodinného domu č.p. 167 na St. 345 s příslušenstvím a pozemky na St. 345 o ploše 111 m², zastavěná plocha a nádvoří a na p.p.č. 349/67 o ploše 884 m², orná půda, vše zapsáno na LV 488 v katastrálním území Jestřabí Lhota, v obci Jestřabí Lhota, okres Kolín, kraj Středočeský ve vlastnictví: SJM Simčo Jan a Simčová Lucie, Hekrova 811/23, Háje 149 00, Praha a č.p. 167, 280 02, Jestřabí Lhota.



Objednatel posudku:

JUDr. Jan Grosam
Exekutorský úřad Praha 6
Bělohorská 270/17
169 00 Praha 6

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovitostí a jejich příslušenství vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora.

Podle stavu ke dni 20. 02. 2013 posudek vypracoval:

Ing. Daniel Jakwerth
Rozmarýnová 446
541 02 Trutnov
tel.:724 689 138

Ocenění obsahuje 11 stran a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních. Jeden výtisk je uložen v archivu odhadce.

V Trutnově, 28. 02. 2013

Vyhotovení č.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je ocenit objekt rodinného domu č.p. 167 na St. 345 s příslušenstvím a pozemky na St. 345 o ploše 111 m², zastavěná plocha a nádvoří a na p.p.č. 349/67 o ploše 884 m², orná půda, vše zapsáno na LV 488 v katastrálním území Jestřabí Lhota, v obci Jestřabí Lhota, okres Kolín, kraj Středočeský ve vlastnictví: SJM Simčo Jan a Simčová Lucie, Hekrova 811/23, Háje 149 00, Praha a č.p. 167, 280 02, Jestřabí Lhota.

Úkolem znalce je:

- stanovit cenu obvyklou cenu nemovitosti v čase a místě
- cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených

Obvyklou cenu nemovitostí nelze spočítat podle žádných matematických vztahů. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost.

Podkladem pro stanovení obvyklé ceny bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- věcné hodnoty nemovitostí
- srovnávací hodnoty nemovitostí
- výnosové hodnoty nemovitostí

Administrativní - Věcná hodnota

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 3/2008 Sb. a zákona 151/1997 Sb., v platných zněních ke dni ocenění.

Srovnávací hodnota

Srovnávací cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek k prodeji nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase.

Výnosová hodnota

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Tento způsob ocenění se provádí u nemovitostí pronajatých.

2. Informace o nemovitosti

název:	RD č.p. 167 s pozemky a příslušenstvím
adresa:	Jestřabí Lhota
kraj:	Středočeský
okres:	Kolín
obec:	Jestřabí Lhota
katastrální území:	Jestřabí Lhota
počet obyvatel obce:	452

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20. 02. 2013 za přítomnosti povinného. **Povinný se k prohlídce nemovitosti na výzvu doporučeným dopisem na adresu uvedené v LV i v usnesení dostavil, prohlídku uvnitř objektů umožnil a podal základní informace. Znalec provedl prohlídku zvenku i zevnitř se zaměřením. Podklady a informace o vývoji nemovitosti znalec zjišťoval v místě. Byla provedena fotodokumentace. Získané podklady vnější prohlídkou považují v tomto případě dostatečné pro stanovení ceny obvyklé.**

4. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení ze 7.2.2013 č.j. 025 EX 1808/10-28
Výpis z katastru nemovitostí LV 488 ze dne 7.2.2013
Kopie katastrální mapy z webu „nahlížení do KN“

Situace

Skutečnosti zjištěné při prohlídce dne 20. 02. 2013

Oceňovací předpisy Zákon 151/1997 Sb. a Vyhláška 3/2008 Sb. v platném znění

5. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitosti jsou ve vlastnictví dle zápisu v LV:

Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec: Jestřabí Lhota
Katastrální území: Jestřabí Lhota (659011)

List vlastnictví číslo: 488

Vlastník:

Společné jmění manželů
 Simčo Jan
 Hekrova 811/23, Praha, Háje, 149 00
 Simčová Lucie
 Jestřabí Lhota 167, 280 02

Nemovitosti nemají práva k jiným nemovitostem.

Nemovitosti nemají omezená vlastnická práva, která nebudou prodejem nemovitostí zrušena.

Nemovitosti mají omezená vlastnická práva, která budou prodejem nemovitostí zrušena:

- zástavní právo smluvní pro Raiffeisenbank a.s. ve výši 3.060.000,- Kč a příslušenství
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 3x, povinný Simčo Jan
- nařízení exekuce 2x, povinný Simčo Jan
- zástavní právo exekutorské k nemovitostím 3x,
- zástavní právo soudcovské k nemovitostím 3x,
- nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástavního práva k nemovitosti 2x

6. Dokumentace a skutečnost

Jiná dokumentace nebyla předložena, předaná dokumentace souhlasí se skutečností.

7. Celkový popis nemovitosti

Vesnice Jestřabí Lhota patří do dřívějšího okresu Kolín a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Kolín. Obec Jestřabí Lhota se rozkládá asi devět kilometrů severovýchodně od Kolína. Dle turistického členění Ministerstva pro místní rozvoj patří do regionu Polabí. Počet trvale žijících osob této menší vesnice se pohybuje kolem čísla 400 obyvatel.

Menší děti mají v obci k dispozici mateřskou školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

Vesnice Jestřabí Lhota leží v průměrné výšce 211 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1273. Celková katastrální plocha obce je 548 ha, z toho orná půda zabírá osmdesát sedm procent.

Statistické údaje

Pošta: Ne
Škola: MŠ Ano
 ZŠ Ne
Zdravotnické zařízení: praktický lékař Ne
 zubař Ne
 dům s pečovatelskou službou Ne
 domov důchodců Ne
Kultura: knihovna Ano
 kino Ne
 kostel Ne
 hřbitov Ne
Sport: koupaliště Ne
 sportovní hřiště Ano

stadion Ne

Policie: Ne
 Železniční stanice: Ne
 Autobusová zastávka: Ano
 Kanalizace (ČOV): Ne
 Vodovod: Ano
 Plynofikace: Ano

Poloha nemovitosti v obci:

Objekt domu s pozemky se nachází při výjezdu z obce směrem na sever u silnice č. 328 na její západní straně v nové zástavbě rodinných domků. Nemovitost se nachází na rovinatém terénu. Objekt je přístupný z komunikace se zpevněným povrchem, na vlastním pozemku je přístup po zpevněné ploše, vjezd a stání pro dopravní prostředky je nezpevněný. Jedná se o část rodinný dům s nedokončenými venkovními úpravami. Dokončení vlastního objektu RD a kolaudace byly v roce 2008. Na pozemku je dále rozestavěný objekt garáže. Jsou provedeny základy a část obvodového zdiva.

Objekt je obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou s hřebenem ve směru přibližně východ-západ. Dále nemovitost tvoří oplocený pozemek zahrady kolem objektu. Pozemky mají tvar obdélníku s přístupem a příjezdem z východu od komunikace. Pozemky jsou ve funkčním celku se stavbou.

Objekt se sedlovou střechou není podsklepený, je ve velmi dobrém technickém stavu. Elektřina je v dosahu, přívod je v zemi, kanalizace je svedena do čistírny odpadních vod, v této části obce není splašková kanalizace, dešťová kanalizace je svedena na terén, plyn je v dosahu, do objektu není zaveden. Vodovod je v dosahu cca 5 m, u objektu je vrtaná studna. Objekt byl dokončen v roce 2008, technický stav odpovídá stáří, konstrukce jsou ve výborném stavu. Kvalita provedených prací je dobrá. Údržba je prováděna. Objekt je z pohledu dnešních standardů v průměrném stavu. Zahrada není dokončena. Pozemky jsou oploceny. Vjezd je zajištěn posuvnou bránou, vstup je brankou.

Dispozice objektu:

1. NP - obývací pokoj, kuchyň a jídelna, chodba, WC, technická místnost, předsíň, koupelna, kuchyň II, chodba, ložnice, pokoj.

V podkroví je chodba, 3x pokoj, koupelna, komora, šatna.

Do půdičky nad podkrovím je vstup požárním sklápěcím schodištěm z chodby. Objekt lze považovat dvougenerační vzhledem ke dvěma kuchyním v 1. NP.

8. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Rodinný dům
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 488
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Popisy objektů

a) Objekty

1) Rodinný dům

Základy domu jsou betonové pasy s funkční izolací proti zemní vlhkosti. Zdivo je typu YTONG tl. 37,5 cm, bez deformací a trhlin, dále zateplené 10 cm polystyrenem. Strop je trámový s rovným podhledem ze sádkokartonu. Podlahy v podkroví jsou z OSB desek. Střešní konstrukce je dřevěný vázaný krov, střešní krytina je betonových tašek. Klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaných plechů, parapety jsou kamenné. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné štukové. Fasáda je probarvená minerální ušlechtilá, systém BAUMIT. Vnější obklad soklu základu zateplený, povrch je opatřen stěrkou umělého kamene BAUMIT. Vnitřní obklady jsou standardní pórovinné. Schodiště v objektu je samonosné dřevěné bez podstupnic. Dveře jsou na bázi dřevěné hmoty plné, hladké a prosklené do obložkových zárubní s povrchovou úpravou folií s dekorem dřeva.

Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, s povrchovou úpravou zlatý dub. Podlahy v 1. NP jsou betonové s keramickou dlažbou. V ostatních místnostech je rovněž keramická dlažba. Vytápění domu je ústřední, elektrokotlem. Elektroinstalace je 220/380 V, s automatickými jističi, provedená v rozvodech z měděných vodičů. Bleskosvod je proveden, vnitřní vodovod je v rozvodu studená a teplá, ohřev vody je el. bojlerem. Plyn není zaveden. Kanalizace je vyvedená do domácí čistírny odpadních vod. Kuchyně jsou vybaveny kuchyňskou linkou, sporákem na elektřinu bez digestoře. Koupelna je s obezděnou rohovou vanou a umyvadlem. WC je samostatné splachovací. Technický stav objektu je odpovídající stáří, stáří objektu 4 roky. Údržba objektu je prováděna. Objekt je z pohledu stáří stavby ve velmi dobrém technickém stavu.

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 488

Pozemky a objekty jsou ve funkčním celku. Tvar pozemků je obdélníkový, přístup je z východu po zpevněné cestě. Pozemky jsou udržované. Pozemky jsou oceněny podle skutečného využití s přírážkami odpovídajícími dané lokalitě. Pozemky jsou na rovinatém terénu. Základové podmínky jsou jednoduché. Negativně ovlivňuje pozemek přítomnost frekventované silnice a absence kanalizace.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb.

a.1.1) Rodinný dům – § 26a

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. NP	2,60 m	7,25×15,25	=	110,56 m ²
2. NP	2,60 m	7,25×15,25	=	110,56 m ²
Součet:	5,20 m			221,12 m ²

Podlažnost: 221,12 / 110,56 = 2,00

Obestavěný prostor (OP):

spodní stavba	7,25×15,25×3,75	=	414,61 m ³
vrchní stavba	7,25×15,25×4,3/2	=	237,71 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	652,32 m ³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský

Obec: Jestřabí Lhota
 Počet obyvatel: 452
 Indexovaná prům. cena (IPC): 5 006,— Kč/m³

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
$\text{Index trhu } (I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i):$		
	0,950	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 4

Byly provedeny srážky za okrajovou část obce a negativní vliv silnice II. třídy na jih od nemovitosti.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	II. Na okraji zastavěného území obce	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	I. Žádný obchod	-0,03
5 Školství a sport	I. Žádná základní škola	-0,03
6 Zdravotní zařízení	I. Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
$\text{Index polohy } (I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i):$		
	0,910	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	B
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	II. Minimálního rozsahu	-0,03
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: A - stáří do 20 let včetně (nebo po celkové rekonstrukci)

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{14} : 1,0

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 1,082

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): $0,950 \times 0,910 \times 1,082 = 0,935$
 Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $5\,006,- \times 0,935 = 4\,680,61 \text{ Kč/m}^3$

Určení porovnávací hodnoty ($OP \times CU$): $652,32 \times 4\,680,61 = 3\,053\,255,52 \text{ Kč}$

Rodinný dům – zjištěná cena: 3 053 255,52 Kč

b) Pozemky

b.1) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV číslo 488 – § 28

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\,000) \times 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde $a = 1\,000$ pro 452 obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	–	7 %	
Negativní účinky okolí	–	3 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	5 %	
Úprava celkem:	–	5 %	×

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,146

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	st. 345	111	35,-	71,3545	7 920,35

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	–	7 %	
Negativní účinky okolí	–	3 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	5 %	
Úprava celkem:	–	5 %	×

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,146

Koeficient úpravy dle §28 odst.5: × 0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
orná půda	349/67	884	35,-	28,5418	25 230,95

Součet cen všech typů pozemků: = 33 151,30 Kč

Pozemky na LV číslo 488 – zjištěná cena: 33 151,30 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou**1. RD Sány, RK Martin Kadeřábek, Bohdanečská 249, 19017 Praha**

Novostavba RD 4+1, na hezkém a klidném místě v obci Sány, v okrese Nymburk. Nemovitost má 95 m² obytné plochy a je umístěna na prostorném pozemku s výměrou 828 m². V 1. NP se nachází vstupní hala, obývací pokoj propojený s kuchyní, komora a toaleta s umyvadlem. Ve 2.NP je ložnice, dva dětské pokoje, galerie a koupelna s vanou. Topení v domě je ústřední s el. kotlem, ohřev teplé vody zajišťuje 120 lt bojler. V obci je restaurace, dva obchody, pošta, hřiště, veškerá občanská vybavenost je v 9 km vzdálených Poděbradech, bezproblémové spojení s Prahou zajišťuje dálnice D11, nájezd je vzdálen 2 km.

Celková cena: 2 720 920 Kč

Adresa: Sány

Datum aktualizace: 26.02.2013

ID zakázky: 500762

Stav objektu: Novostavba

Poloha domu: Samostatný

Vlastnictví: Osobní

Podlaží počet: 2

Počet bytů: 1

Plocha zastavěná: 55 m²

Plocha podlahová: 95 m²

Plocha pozemku: 828 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední elektrické

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 400V

Doprava: Vlák, Dálnice, Autobus

Zařizeno: Ne

2. RD Sány, RK Martin Kadeřábek, Bohdanečská 249, 19017 Praha

Novostavba RD 5+1 s balkonem, v hezké a klidné lokalitě v obci Sány, v okrese Nymburk. Nemovitost má 121 m² obytné plochy a je umístěna na prostorném pozemku s výměrou 828 m². Dům má moderní a přitom klasickou architekturu, praktický interiér vhodný pro 4-5 člennou rodinu. V 1.NP se nachází vstupní hala, velký obývací pokoj propojený s kuchyní, toaleta s umyvadlem. Ve 2.NP je ložnice, dva dětské pokoje, koupelna s vanou, galerie a šatna. Topení v domě je ústřední s el. kotlem, ohřev teplé vody zajišťuje 120 lt. bojler. V obci je restaurace, dva obchody, pošta, MŠ, hřiště, veškerá občanská vybavenost je v 9 km vzdálených Poděbradech, nájezd na dálnici D11 je vzdálen 2 km, ta zajišťuje bezproblémové spojení s Prahou.

Celková cena: 3 284 400 Kč

Adresa: Sány

Datum aktualizace: 23.02.2013

ID zakázky: 500763

Budova: Smíšená

Stav objektu: Novostavba

Poloha domu: Samostatný

Podlaží počet: 2

Počet bytů: 1

Plocha zastavěná: 78 m²

Plocha podlahová: 121 m²

Plocha pozemku: 828 m²

Balkón: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední elektrické

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 400V

Doprava: Vlák, Dálnice, Autobus

Zařizeno: Ne

3. RD , RK RE/MAX Nova, Milady Horákové 116/109, 16000 Praha

jednopodlažní, rohový RD v Polní Chrčici, okres Kolín. Momentální dispozice nabízeného RD je 4+1, se zahradou, předzahrádkou, dvougaráží s dálkovým pohonem, garáží a krytým parkovacím stáním. Celková

plocha pozemku je 498 m² a užitná plocha je 125 m². Tento útulný dům přestavěný v r. 2010 je velmi prakticky dispozičně řešen. Od vedlejšího domu je oddělen vzrostlým plotem z tují. Dispozice domu: zádveří, předsíň, samostatná kuchyň, 4 pokoje (z toho ze dvou přímý vstup na zahradu), šatna, technická místnost s kotlem, boilerem a pračkou, koupelna s odděleným WC. Půda - možnost vestavby. Venku je dostatek skladovacích prostor, kryté sezení, místo na grilování a udržovaná zahrada, jejíž dominantou je nádherný zastřešený bazén 7x3m s večerním osvětlením. Prostorný dům je ve velmi dobrém stavu, majiteli průběžně udržován, napojen na elektro, vodu atd. Vytápění zajišťuje elektrokotel. Nová střecha, fasáda, plastová okna, bezúdržbový plot, kopaná studna. Orientace zahrady s bazénem: jih. Dům je výborně umístěn, bus cca 300 m. Občanská vybavenost částečně v místě, škola, školka v 5km vzdálené vesnici. Milí a vstřícní sousedé, nádherný výhled do krajiny. Vzdálenost od Prahy cca 35 minut.

Celková cena: 3 650 000 Kč

Poznámka k ceně: k jednání

Adresa: Polní Chrčice

Datum aktualizace: 25.02.2013

ID zakázky: 034-N00618

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Rohový

Vlastnictví: Osobní

Typ domu: Přízemní

Podlaží počet: 1

Plocha zastavěná: 255 m²

Plocha užitná: 125 m²

Plocha podlahová: 125 m²

Plocha pozemku: 498 m²

Garáž: Ano

Rok kolaudace: 2010

Ceny nemovitostí byly upraveny koeficientem podle polohy, stáří a vybavení tak, aby se blížily co nejvíce oceňované nemovitosti. Dále byla provedena úprava nabídek realitních kanceláří. Byly vybrány porovnatelné nemovitosti v širší lokalitě. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty a velikost pozemků. Nemovitosti byly vybrány podle podobného technického stavu a velikosti. Za množství je uvažována podlahová plocha obytné části budovy 174,42 m².

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{poloha}	$K_{velikosti}$	K_{RK}	$K_{vybavení}$	$K_{tech.stavu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1 RD					2 720 920,- Kč	95,00 m ²
0,90	0,90	0,85	1,00	0,95	18 733,53 Kč	1,0
2 RD					3 284 400,- Kč	121,00 m ²
0,90	0,90	0,85	1,00	0,95	17 754,08 Kč	1,0
3 RD					3 650 000,- Kč	125,00 m ²
0,90	0,90	0,85	0,90	1,00	18 093,78 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{poloha} \times K_{velikosti} \times K_{RK} \times K_{vybavení} \times K_{tech.stavu})$

Minimální jednotková cena za m²:

17 754,08 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

18 193,80 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

18 733,53 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²:

18 193,80 Kč

Množství:

× 174,42 m²

Porovnávací hodnota:

= 3 173 360,- Kč

C. Rekapitulace

Věcná hodnota objektů podle vyhlášky	3 053 260,- Kč
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky	33 150,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	3 086 410,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 173 360,- Kč

a) Obvyklá cena oceňované nemovitosti bez závad dle odborného odhadu znalce činí:

3 170 000,- Kč

Cena slovy: třímilionyjednostosedmdesáttisíc Kč

b) Omezená vlastnická práva, která nebudou prodejem nemovitostí zrušena:

nezjištěna: 0,- Kč

c) Jiná práva, rizika a věcná břemena, ostatní

nezjištěna: 0,- Kč

Závěr:

Cena celkem oceňované nemovitosti činí 3 170 000,- Kč

slovy třímilionyjednostosedmdesáttisíc Kč

Vyřádění k ceně obvyklé

Obvyklou cenou pro účely zákona 151/1997 Sb. v platném znění se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Trutnov, 28. 02. 2013

Ing. Daniel Jakwerth
Rozmarýnová 446
541 02 Trutnov

D. Živnostenské oprávnění

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6.12.2005, č.Spr. 4335/2005 pro obor ekonomika, odvětví a ceny se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná 14.12.2005 obecním živnostenským úřadem v Trutnově pod č.j. 2-28/05.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Trutnově:

Razítko:

Podpis:

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 720-25/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 25/2013.

E. Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí LV 488 k.ú. Jestřabí Lhota
Kopie katastrální mapy, ortomapa
Mapa oblasti, plán části obce, poloha nemovitosti
Fotodokumentace pohledy, detaily

5 listů
1 list
1 list
4 listy