

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 589 - 1/2016

o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku parcelní číslo st. 29, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1130m², jehož součástí je stavba, rodinný dům č.p. 17, s pozemkem č.parc. 68/1, 68/2, 207/2 a 210/3, vše v katastrálním území Lovčice u Nového Bydžova, obec Lovčice, okres Hradec Králové, se všemi součástmi a s příslušenstvím.



Objednavatel znaleckého posudku: REXIM REALITY s.r.o., IČ: 49245031
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10 - Vršovice

Účel znaleckého posudku: odhad obvyklé ceny nemovité věci za účelem jejího prodeje

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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 8.2.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Pokorný
Na Chodovci 2543/32
141 00 Praha 4
telefon: +420602747768
e-mail: j.ps@seznam.cz

Počet stran: 25 včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 4.3.2016

Vyhotovení č.: 1

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku parcelní číslo st. 29, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1130m², jehož součástí je stavba, rodinný dům č.p. 17, s pozemkem parcelní číslo 68/1, 68/2, 207/2 a 210/3, vše v katastrálním území Lovčice u Nového Bydžova, obec Lovčice, okres Hradec Králové, se všemi součástmi a s příslušenstvím, za účelem jejího prodeje.

Žádné další speciální požadavky objednatel nemá.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem: *"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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 se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."*

Obvyklou cenu nelze spočítat podle žádných matematických zákonitostí. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti a průzkumu místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost. Pro stanovení obvyklé ceny jsou použita následující metodika a přístupy:

1. Cena určená - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu

2. Porovnávací způsob – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Nemovitost nebyla znalci zpřístupněna, a proto je při odhadu obvyklé ceny dodržena větší míra opatrnosti.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 17
Adresa předmětu ocenění: Lovčice 17
503 61 Lovčice
Kraj: Královéhradecký
Okres: Hradec Králové
Obec: Lovčice
Katastrální území: Lovčice u Nového Bydžova
Počet obyvatel: 684
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 520,00 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 - V ostatních případech	VI	0,80
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 - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{383,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.2.2016 bez přítomnosti jiných osob.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí a prokazující stav evidovaný k datu 5.11.2015 (viz příloha č. I)
- kopie Usnesení 18 C 30/2015 Obvodního soudu pro Prahu 8 o nařízení prodeje zástavy z 19.10.2015
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele znaleckého posudku

b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné podepsaným znalcem při místním šetření dne 8.2.2016
- snímek katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí (viz příloha č. II)
- dále uváděný cenový předpis a metodiky
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013, ve znění vyhlášky 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení 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.
- metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV, včetně dodatků oprav a změn
- publikace Úřední oceňování majetku 2016 od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Pavla Krejčíře a Ing. Vlasty Scholzové, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v prosinci 2015

- program pro oceňování nemovitostí NemExpress verze 3.4.4
- fotodokumentace uložená v archivu znalce
- internetová inzerce realitních firem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: SJM Den Boer Hessel Folkert Nicolaas a den Boer Elizabeth Suzanna, č. p. 17, 503 61 Lovčice, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: SJM Den Boer Hessel Folkert Nicolaas a den Boer Elizabeth Suzanna, č. p. 17, 503 61 Lovčice, vlastnictví: výhradní

Vlastnické a evidenční údaje jsou dokladovány kopií výpisu z katastru nemovitostí LV č. 804 kú. Lovčice u Nového Bydžova v příloze znaleckého posudku a dalšími výše uváděnými podklady.

6. Dokumentace a skutečnost

Žádná dokumentace nebyla předložena, ocenění je provedeno podle výše uvedených podkladů a vlastního ohledání ve vazbě na uváděný cenový předpis.

Kolaudační rozhodnutí nebylo předloženo, předpokládá se, že nemovitost je užívána v souladu s právním řádem.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, byla pouze provedena vnější prohlídka nemovitosti ze silnice a z pole. Výměry rodinného domu a ostatních staveb jsou určeny odhadem. Vybavení domu a jeho stav se předpokládá standardní.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný rodinný dům je přízemní objekt, pravděpodobně nepodsklepený, bez podkroví (pouze půda), zděný, se sedlovou střechou.

Dům je zděný ze smíšeného zdiva (opuka), vnější povrchy tvoří vápenné omítky.

Krov je dřevěný sedlový s krytinou z eternitových šablon.

Vlastní rodinný dům pokračuje kůlnou, kde byly původně umístěny chlévy.

Na zahradě se dále vyskytuje další zděné vedlejší stavby.

Zděná samostatná stavba, původní účel dle sousedů včelín, není zřejmé, zda se jedná o původní opravenou stavbu nebo novostavbu. Poslední majitel ji údajně používal jako kancelář.

Zděná stodola se sedlovou střechou, s garáží přistavěnou k severní stěně.

Pozemek u veřejné komunikace je oplocen.

Znalec provedl návštěvu Městského úřadu v Chlumci nad Cidlinou, odbor výstavby a životního prostředí. V archivu tohoto odboru nebyla nalezena žádná dokumentace nebo listiny k rodinnému domu Lovčice č.p. 17.

Stáří staveb a případná další životnost pro ocenění je tedy stanoveno odhadem s dodržením větší míry opatrnosti. Základní údaje o stavbě byly částečně získány i z rozhovoru s majiteli sousedních nemovitostí.

Původní dům byl částečně opraven, směrem do zahrady byla přistavěna kuchyň, nemovitost je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a plyn.

Opravena je i druhá stavba a stodola.

Pro ocenění se předpokládají všechny konstrukce a vybavení jako standardní.

Znalec upozorňuje, že nemovitost nebyla zpřístupněna, není znám stav jednotlivých konstrukcí, je dlouhodobě neobydlena a stav neužívaných objektů může být podstatně zhoršený, než je v posudku předpokládáno.

Použité metody ocenění:

1. Cena zjištěná dle cenového předpisu
2. Cena zjištěná cenovým porovnáním

8. Obsah znaleckého posudku

1. Cena dle cenového předpisu

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1.1. Rodinný dům č.p. 17
- 1.1.1.2. Stodola

1.1.2. Příslušenství

- 1.1.2.1. Kůlna za domem
- 1.1.2.2. Kancelář
- 1.1.2.3. Garáž

1.2. Ocenění pozemků

- 1.2.1. Pozemky

2. Cena stanovená cenovým porovnáním

2.1. Ocenění staveb

2.1.1. Hlavní stavby

- 2.1.1.1. Rodinný dům č.p. 17

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. a č. 345/2015 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 - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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 - Negativní - Nucený prodej	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,989$$

1. Cena dle cenového předpisu

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Rodinný dům č.p. 17

Předpokládá se, že oceňovaný rodinný dům je přízemní objekt, nepodsklepený, bez podkrovní (pouze půda), zděný ze smíšeného zdiva, se sedlovou střechou.

Konstrukčně je dům postaven následujícím způsobem:

Základy tvoří kamenné pasy bez izolace, svíslé konstrukce tvoří smíšené zdivo.

Střecha je sedlová, střešní krytina je z eternitových šablon.

Klempířské konstrukce jsou z pozinkového plechu.

Vnější omítky jsou vápenné.

Okna jsou dřevěná zdvojená.

Fasádní omítka je vápenná.

Všechny ostatní konstrukce a vybavení se předpokládá standardní.

Rodinný dům má opravenou fasádu směrem do zahrady.

Dle sdělení sousedů se jedná o původní kamenný dům s provedenou částečnou rekonstrukcí. Vzhledem k tomu, že nemovitost nebyla zpřístupněna, je dodržena větší míra opatrnosti, opotřebení je stanoveno lineární metodou s předpokládanou další životností 20 let. Rozměry domu byly určeny částečně zaměřením a částečně odhadem, na rodinný dům navazují prostory bývalých chlévů.

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]
1.NP	(12,65+1,60)*5,70+5,20*5,00+2,70*2,30	=	113,44

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	113,44 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	$((12,65+1,60)*5,70+5,20*5,00+2,70*2,30)*(2,50 + 0,10) =$	294,93 m ³
zastřešení	$(12,65*5,70)*(3,20)*1/2+(5,20*5,00)*(1,30)*1/2 =$	132,27 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	294,93 m ³
zastřešení	Z	132,27 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		427,20 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamené	P	100
2. Zdivo	zděné smíšené	P	100
3. Stropy		S	100
4. Střecha	krov dřevěný sedlový	S	100
5. Krytina	osinkocementová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky		S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnější obklady	sokl - keramické obklady	S	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody		S	100
12. Dveře		S	100
13. Okna		S	100
14. Podlahy obytných místností		S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění		S	100
17. Elektroinstalace		S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody		S	100
20. Zdroj teplé vody		S	100
21. Instalace plynu		S	100
22. Kanalizace		S	100
23. Vybavení kuchyně		S	100

24. Vnitřní vybavení	S	100
25. Záchod	S	100
26. Ostatní	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
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	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
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	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					83,52
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8352

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8352
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 269,79
Plná cena: 427,20 m ³ * 3 269,79 Kč/m ³	=	1 396 854,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 120 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)	*	0,167
Nákladová cena stavby CS_N	=	233 274,67 Kč
Koeficient pp	*	0,989
Cena stavby CS	=	230 708,65 Kč
Rodinný dům č.p. 17 - zjištěná cena	=	230 708,65 Kč

1.1.1.2. Stodola

Prizemní samostatný objekt stodoly.

Předpokládá se bez podsklepení, bez podkroví, zděný, střecha dřevěná sedlová.

Nová střešní krytina, omítky a vrata.

Stáří nezjištěno, je stanoveno odhadem na 100 let s další předpokládanou životností 20 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	16,00*6,70	=	107,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	107,20 m ²	3,50 m	375,20
Součet	107,20 m²		375,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	375,20 / 107,20	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	107,20 / 1	= 107,20 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(16,00*6,70)*(3,50+0,10)	=	385,92 m ³
zastřešení	(16,00*6,70)*(4,00)*1/2	=	214,40 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	385,92 m ³
zastřešení	Z	214,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		600,32 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	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9293

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9816
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9293
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 790,04
Plná cena: 600,32 m ³ * 2 790,04 Kč/m ³	=	1 674 916,81 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	279 711,11 Kč
*	0,989
=	276 634,29 Kč
=	276 634,29 Kč

Stodola - zjištěná cena

1.1.2. Příslušenství

1.1.2.1. Kůlna za domem

Přízemní objekt navazující na stavbu rodinného domu, původně sloužící jako chlévy.
 Předpokládá se bez podsklepení, bez podkroví, zděný, střecha dřevěná sedlová.
 Stáří nezjištěno. Odhadem stanoveno na 100 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	17,00*5,70	=	96,90

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	96,90 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	$(17,00 * 5,70) * (2,50 + 0,10)$	=	251,94 m ³
zastřešení	$(17,00 * 5,70) * (3,20) * 1/2$	=	155,04 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	251,94 m ³
zastřešení	Z	155,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		406,98 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pasy	P	100
2. Obvodové stěny	zděné smíšené	P	100
3. Stropy		S	100
4. Krov	umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	eternitové šablony	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		S	100
9. Dveře		S	100
10. Okna		S	100
11. Podlahy		S	100
12. Elektroinstalace		S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					80,23
Koeficient vybavení K_4 :					0,8023

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8023
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 675,20
Plná cena: 406,98 m ³ * 1 675,20 Kč/m ³	=	681 772,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,167

= 113 856,07 Kč

* 0,989

= 112 603,65 Kč

Kůlna za domem - zjištěná cena

= 112 603,65 Kč

1.1.2.2. Kancelář

Samostatná stavba na pozemku č.parc. st.29, předpokládá se nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, s polovalbovou střechou a taškovou krytinou.

Stáří nezjištěno, dle sdělení sousedů stál na tomto místě včelín. Prohlídkou zvenčí nelze stanovit, jak je objekt postaven a proto je stáří stanoveno odhadem na 60 let s další předpokládanou životností 60 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ A

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:

má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	5,00*6,30	=	31,50
podkroví	5,00*6,30	=	31,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	31,50 m ²	3,20 m
podkroví	31,50 m ²	3,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	$(5,00*6,30)*(3,20+0,10)$	=	103,95 m ³
zastřešení	$(5,00*6,30)*(3,70)*1/2$	=	58,28 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	103,95 m ³
zastřešení	Z	58,28 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		162,23 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	pasové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		S	100
9. Dveře		S	100
10. Okna		S	100
11. Podlahy		S	100
12. Elektroinstalace		S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4 :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 14):		*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 338,56
Plná cena: 162,23 m ³ * 2 338,56 Kč/m ³	=	379 384,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 60 / 120 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Kancelář - zjištěná cena

*	0,500
=	189 692,30 Kč
*	0,989
=	187 605,68 Kč
=	187 605,68 Kč

1.1.2.3. Garáž

Přízemní objekt navazující na severní stěnu stodoly.

Předpokládá se bez podsklepení, bez podkroví, zděný, střecha pultová.

Stáří nezjištěno, nelze stanovit, jestli se jedná o nový objekt nebo opravený původní, proto je stáří stanoveno odhadem na 60 let s další předpokládanou životností 40 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná nebo železobetonová

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	7,50*3,30	=	24,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	24,75 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	$(7,50*3,30)*(2,60+3,50)*1/2$	=	75,49 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	75,49 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		75,49 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	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0880
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 296,80
Plná cena: 75,49 m ³ * 2 296,80 Kč/m ³	=	173 385,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	43 346,36 Kč
Koeficient pp	*	0,989
Cena stavby CS	=	42 869,55 Kč
Garáž - zjištěná cena	=	42 869,55 Kč

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1. Pozemky

Jedná se o pozemek v obci zastavěný stavbou rodinného domu. Pozemek celkově je nepravidelného tvaru, je rovinný. Skládá se ze stavebního pozemku č. parcely St.29 o výměře 1130 m², označeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemku č. parcely 68/1 o výměře 425 m², pozemku č. parcely 68/2 o výměře 303 m² a pozemku č. parcely 207/2 o výměře 2047 m², označené označeného v katastru nemovitostí jako zahrada a pozemku č. parcely 210/3 o výměře 55 m², označeného v katastru nemovitostí jako orná půda.

Na pozemku nejsou žádné trvalé porosty.

Všechny pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. 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

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,960

Index polohy pozemku I_P = 1,030

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,030 = 0,989

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	383,-	0,989		378,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Zastavěná plocha a nádvoří	St.29	1 130,00	378,79	428 032,70
§ 4 odst. 1	zahrada	68/1	425,00	378,79	160 985,75
§ 4 odst. 1	zahrada	68/2	303,00	378,79	114 773,37
§ 4 odst. 1	zahrada	207/2	2 047,00	378,79	775 383,13
§ 4 odst. 1	orná půda	210/3	55,00	378,79	20 833,45
Stavební pozemky - celkem			3 960,00	m ²	1 500 008,40

Pozemky - zjištěná cena = 1 500 008,40 Kč


2. Cena stanovená cenovým porovnáním

2.1. Ocenění staveb

2.1.1. Hlavní stavby

2.1.1.1. Rodinný dům č.p. 17

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítaná plocha	Pozemek	Dispozice	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
Lovčice	148,00	488	3+1	1 090 000	7 365	3,51	25 851
Rodinný dům č. 1, Prodej rodinného domu 148 m², pozemek 488 m² Lovčice, okres Hradec Králové 1 090 000 Kč Nabízíme k prodeji rodinný dům 3+1 v Lovčicích, po částečné rekonstrukci (nová plastová okna, nová střecha). Dům je situovaný v klidné části obce, součástí je menší udržovaná zahrada a útulný dvorek. V zadní části zachovalého objektu je velká stodola + další nevyužívané prostory včetně podkroví, které lze přestavět na další obytné prostory. Toto řešení skýtá možnost až dvougeneračního domu. Lze financovat hypotékou, jejíž optimální verzi vám pomůžeme vyřídit.. Celková cena: 1 090 000 Kč za nemovitost, bez DPH Hypotéka: 3 915,35 Kč měsíčně ID zakázky: 0051 Aktualizace: Včera Stavba: Cihlová Stav objektu: Před rekonstrukcí Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Přízemní Podlaží: 1							

Plocha zastavěná: **206 m²**

Užitná plocha: **148 m²**

Plocha pozemku: **488 m²**

Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**

Hodnocení: Redukce pramene ceny - internetová inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - stejná - koeficient 1,00; Velikost objektu - obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,20; Celkový stav - před rekonstrukcí - koeficient 1,40; Vliv pozemku - menší - koeficient 2,20;

Lišice 150,00 361 3+kk 480 000 3 200 5,97 19 104

Rodinný dům č. 2, **Prodej rodinného domu 361 m², pozemek 361 m² Lišice, okres**

Hradec Králové

480 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej staršího rodinného domu určeného k rekonstrukci o rozloze 361 m² v klidné části obce Lišice. Dům je situovaný jako 3 + kk (předsíň, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, wc, prostor na tuhá paliva o rozloze 25m², volný půdní prostor - lze však dispozičně upravit podle svých představ). K domu náleží také malý dvorek, situovaný podél celého domu, na který je napojena prostorná stodola. Vybavenost: plyn a městská voda na hranici pozemku, u domu je vlastní studna, kanalizace, a elektrická přípojka Občanská vybavenost: 5km od Chlumce nad Cidlinou, nedaleko (cca 6 km) je nadjezd na dálnici D11, vzdálenost Lišice- Praha 85 km Ev. číslo: 590646.

Celková cena: **480 000 Kč za nemovitost**

ID zakázky: **591260**

Aktualizace: **13.01.2016**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Před rekonstrukcí**

Poloha domu: **Samostatný**

Typ domu: **Přízemní**

Podlaží: **1**

Plocha zastavěná: **150 m²**

Užitná plocha: **361 m²**

Plocha podlahová: **361 m²**

Plocha pozemku: **361 m²**

Parkování: **2**

Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**

Hodnocení: Redukce pramene ceny - internetová inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 1,30; Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,40; Celkový stav - před rekonstrukcí - koeficient 1,50; Vliv pozemku - menší - koeficient 2,30;



Kněžičky 151,00 972 4+1 1 200 000 7 947 1,94 15 401

Rodinný dům č. 3, **Prodej rodinného domu 151 m², pozemek 972 m² Kněžičky,**

okres Nymburk

1 200 000 Kč

RD 4+1, Kněžičky, okr. Nymburk. Jedná se o prodej menšího vesnického RD v rámci Insolvence. RD 4+1 se stodolou, dílnou a kotelnou, je zděný, přízemní, nepodsklepený, s taškovou krytinou, okna dřevěná špaletová. Podlahy – dlažba, PVC, plovoucí. Na obytnou část navazuje dílna a kotelna. Dispozice: 4 pokoje,



kuchyň, veranda, chodba, koupelna, WC, spíž, komora. Zast. pl. 151 m², stodola 146 m², celková zast. plocha a nádvoří 972 m², zahrada 173 m². Pozemek oplocený, rovinatý. Zemní sklep, IS: El., vlastní studna, žumpa. Plyn v ulici, není zaveden do domu. ÚT na tuhá paliva.

Cena: 1.200.000 Kč – prodej bude uskutečněn zájemci s nejvyšší nabídkou.

Pro více info volejte +420 605 442 435

Celková cena: **1 200 000 Kč za nemovitost**

Aktualizace: **18.12.2015**

ID: **1790947676**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Dobrý**

Typ domu: **Patrový**

Podlaží: **1 včetně 1 podzemního**

Užitná plocha: **151 m²**

Plocha pozemku: **972 m²**

Plocha zahrady: **173 m²**

Hodnocení: Redukce pramene ceny - internetová inzerce - koeficient 0,95; Lokalita

- obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - obdobná - koeficient 1,00;

Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,20; Celkový stav - dobrý - koeficient

1,00; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,70;

Kněžičky 190,00 497 5+1 1 990 000 10 474 1,79 18 748

Rodinný dům č. 4, **Prodej rodinného domu 290 m², pozemek 497 m², Kněžičky, okres Nymburk**

1 990 000 Kč

Prodej rodinného domu s možností dvougeneračního využití v obci Kněžičky.

Rodinný dům je situován v klidné části obce s příjezdem po zpevněné komunikaci.

Rodinný dům nabízí dispoziční řešení rozložené do dvou nadzemních podlaží. První

podlaží s dispozicí 2+1 nabízí prostornou kuchyni s funkčními kachlovými kamny,

na ni navazující obývací pokoj. Ze vstupní chodby je vstup do koupelny a do

druhého pokoje. Do přízemí nemovitosti je též situován vstup do samostatné

jednotky v prvním patře, která vznikla přestavbou podkroví. Tato nabízí obytný

prostor 3+1, řešený průchozími pokoji, které jsou velmi prostorné a díky střešním

oknům příjemně světlé. Celá nemovitost prošla od roku 2007 několika

rekonstrukčními fázemi, jako jsou izolace, výměna oken, fasáda, zahrada, která

navazuje na zpevněnou plochu s grilem a udírnou přímém sousedství nově

zbudované odpočinkové místnosti zvané „Hospoda“ s veškerým příslušenstvím.

Součástí nemovitosti je zděná garáž, prostorná stodola a dílna. Vytápění je řešeno

ústředním topením (plynový a elektrokotel). Obec Kněžičky se nachází stranou od

bývalého hlavního tahu tzv. „staré hradecké“ což zabezpečuje klidovou a zároveň

výbornou dopravní obslužnost obce. V obci nalezneme obchod, restauraci,

sportoviště. Vlaková zastávka se nachází v 1,5 Km vzdálené obci Běrunice.

Vzdálenost do okolních obcí s kompletní občanskou vybaveností: Městec Králové-

8 Km, Chlumec n/C.- 9 Km, Hradec Králové- 45 Km, Praha- 55 Km. Tuto nemovitost

je nutno osobně vidět a zjistit, že na venkově můžete žít se stejným komfortem

jako ve městě, nicméně zásadně klidněji.

Celková cena: **1 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez poplatků, bez**

DPH, včetně právního servisu

Hypotéka: **7 207,6 Kč měsíčně**



ID zakázky: **2015090**
 Aktualizace: **01.12.2015**
 Stavba: **Cihlová**
 Stav objektu: **Velmi dobrý**
 Poloha domu: **Samostatný**
 Umístění objektu: **Klidná část obce**
 Typ domu: **Patrový**
 Podlaží: **1. podlaží z celkem 2**
 Plocha zastavěná: **497 m²**
 Užitná plocha: **290 m²**
 Plocha podlahová: **190 m²**
 Plocha pozemku: **497 m²**
 Parkování:
 Garáž:
 Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**
 Hodnocení: Redukce pramene ceny - internetová inzercce - koeficient 0,95; Lokalita - obdoba - koeficient 1,00; Velikost objektu - obdoba - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - podkrovi - koeficient 0,95; Celkový stav - velmi dobrý - koeficient 0,90; Vliv pozemku - menší - koeficient 2,20;

Variační koeficient před úpravami:	36,05 %	Variační koeficient po úpravách:	19,18 %
Započitatelná plocha	113,00 m ²	Minimální cena:	1 740 313 Kč
Minimální jednotková cena:	15 401Kč/m ²	Průměrná cena:	2 234 688 Kč
Průměrná jednotková cena:	19 776 Kč/m ²	Maximální cena:	2 921 163 Kč
Maximální jednotková cena:	25 851 Kč/m ²		
Stanovená jednotková cena:	19 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	2 237 400 Kč

C. REKAPITULACE

1. Cena dle cenového předpisu

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Hlavní stavby

1.1.1.1. Rodinný dům č.p. 17

230 708,70 Kč

1.1.1.2. Stodola

276 634,30 Kč

1.1.2. Příslušenství

1.1.2.1. Kůlna za domem

112 603,60 Kč

1.1.2.2. Kancelář

187 605,70 Kč

1.1.2.3. Garáž

42 869,60 Kč

1.1. Ocenění staveb celkem

850 421,90 Kč

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1. Pozemky

1 500 008,40 Kč

1.2. Ocenění pozemků celkem

1 500 008,40 Kč

1. Cena dle cenového předpisu celkem

2 350 430,30 Kč

2. Cena stanovená cenovým porovnáním

2.1. Ocenění staveb

2.1.1. Hlavní stavby

2.1.1.1. Rodinný dům č.p. 17

2 237 400,- Kč

2.1. Ocenění staveb celkem

2 237 400,- Kč

2. Cena stanovená cenovým porovnáním celkem

2 237 400,- Kč

Výsledné ceny

Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám, polohy nemovitosti, situaci na trhu a porovnávací hodnotě, stanovuji cenu obvyklou

Rodinného domu č.p. 17 a pozemku parcelní číslo st.29, 68/1, 68/2, 207/2 a 210/3, v kat. území Lovčice u Nového Bydžova v celkové výši:

2, 250 000,- Kč

slovy: dvamiliónydvěstětpadesáttisícKč

Cena zjištěná odpovídá vzhledem k lokalitě, umístění výše uvedené nemovitosti, ceně obvyklé/tržní - tedy takové ceně, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V Praze 4.3.2016

Ing. Jan Pokorný
Na Chodovci 2543/32
141 00 Praha 4
telefon: +420602747768
e-mail: j.ps@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 23.1.2007, č.j.: Spr 2091/2006 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 589 - 1/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 589.

E. SEZNAM PŘÍLOH

- I - Výpis z katastru nemovitostí
- II - Kopie katastrální mapy