

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2496/80/07-12

o obvyklé ceně **rodinného domu na pozemku p.č.1335 v k.ú.Těptín** s příslušenstvím a pozemky parc.č.st.1335 a 704/4, obec Kamenice, okres Praha-východ

Objednatel posudku:

REXIM REALITY, S.R.O.
Na Vinici 882/31
100 00 Praha 10

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 16.4.2012 posudek vypracoval:

Ing. Milan Pavlovský
Budějovická 42
140 00 Praha 4
tel.: 603 280808
e-mail: milanpavlovsky@seznam.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze 20.4.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

_ Znalecký posudek obvyklé ceně rodinného domu s příslušenstvím a pozemky.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům

Adresa nemovitosti: k.ú.Těptín

251 68 Kamenice

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-východ

Obec: Kamenice

Katastrální území: Těptín

Počet obyvatel: 3 996

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 57,2123 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $57,21 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 25.1.2011 a 16.4.2012 za přítomnosti pana Vítovce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- ocenění nemovitosti pro ČS, a.s., který jsem vyhotovil v r.2005
- znalecký posudek č.2496/80/07-11, který jsem vyhotovil v r.2011
- výpis z KN, LV č.3677
- stavební dokumentace
- stavební povolení
- snímek katastrální mapy
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Markéta Vítovcová

6. Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace souhlasí se skutečností.

7. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům se nachází v k.ú.Těptín patřící pod obec Kamenice. Na oceňovaných pozemcích stojí rodinný dům, 2 x vrtaná studna, bazén, žumpa a venkovní úpravy.

Přístup přímo z okresní silnice, zavedena elektřina, voda čerpána ze studny, kanalizace do žumpy.

Na oceňovaný pozemek parc.č.704/4 zasahuje písková plocha parkurového cvičiště.

Podle údajů pana Vítovce je rodinný dům napojený na kotelnu umístěnou v suterénu domku pro rozhodčí na pozemku p.č.1388/1 a 1388/2, takže má dům kromě vlastního kotle i alternativní řešení vytápění.

8. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům

b) Vedlejší stavby

b₁) Zastřešené stání pro auta

b₂) Dřevěná kolna

c) Studny

c₁) Vrtaná studna

c₂) Vrtaná studna

d) Venkovní úpravy

d₁) Bazén

e) Pozemky

e₁) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům - § 26a

Jedná se o dřevostavbu, sedlový krov, tašková krytina.

Dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím.

1.np - chodba, kuchyně s OP, pokoj, WC, koupelna, tech.místnost, zádveří
podkroví - hala se střešními okny, pracovna, 3 pokoje, koupelna s WC

Dům není zkolaudovaný, je dokončený a užívaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Praha - východ
Stáří stavby: 2 roky
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 6 888,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.np:	9,00*13,00	=	117,00 m ²
podkroví:	9,00*13,00	=	117,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.np:	117,00 m ²	2,91 m
podkroví:	117,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor:

1.np:	(9,00*13,00)*(2,91)	=	340,47 m ³
podkroví:	(9,00*13,00)*(1,50+2,60/2)	=	327,60 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	668,07 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 117,00 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 234,00 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - Přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve výborném stavu	I	1,25

Koeficient pro stáří 2 roky: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 1,00 = \mathbf{1,238}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce - oddělené části obce	II	-0,03
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - výborné, privátní parkování	III	0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,238 * 0,990 * 0,900 = \mathbf{1,103}$$

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 6 888,- Kč/m³ * 1,103 = 7 597,46 Kč/m³

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU * OP = 7 597,46 Kč/m³ * 668,07 m³ = 5 075 635,10 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena 5 075 635,10 Kč

b) Vedlejší stavby

b₁) Zastřešené stání pro auta - § 7

Přistavěná k RD

Zatřídění pro potřeby ocenění:

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.np: 6,00*9,00-3,00*3,00 = 45,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.np:	45,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor:

1.np: (6,00*9,00-3,00*3,00)*(2,50) = 112,50 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 112,50 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	patky	P	100,00
2. Obvodové stěny	dřevěné sloupy	P	100,00
3. Stropy		C	100,00
4. Krov		X	100,00
5. Krytina	svařovaná	S	100,00
6. Klempířské konstrukce		C	100,00
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře		C	100,00
10. Okna		C	100,00
11. Podlahy	zámková dlažba	N	100,00

12. Elektroinstalace

C 100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,30	100,00	0,46	3,82
2. Obvodové stěny	P	31,90	100,00	0,46	14,67
3. Stropy	C	21,20	100,00	0,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10
6. Klempířské konstrukce	C	1,60	100,00	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00
9. Dveře	C	3,70	100,00	0,00	0,00
10. Okna	C	1,40	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	N	10,80	100,00	1,54	16,63
12. Elektroinstalace	C	4,00	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					52,22
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,5222

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	970,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,5222
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1030
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	2,3920
Základní cena upravená	=	2 165,85 Kč/m ³
Plná cena:	112,50 m ³ * 2 165,85 Kč/m ³	= 243 658,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 50 = 6,000 %

- 14 619,49 Kč

Zastřešené stání pro auta - zjištěná cena

≡ 229 038,64 Kč

b₂) Dřevěná kolna - § 7

Vestavěná v parkovacím stání

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:

typ F

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód CZ - CC:

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.\text{np: } 3,00 \times 3,00 = 9,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.np:	9,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor:

$$1.\text{np: } (3,00 \times 3,00) \times (2,50) = 22,50 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem: } = 22,50 \text{ m}^3$$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	patky	S	100,00
2. Obvodové stěny	oboustranně obíjené	S	100,00
3. Stropy	dřevěné	S	100,00
4. Krov		X	100,00
5. Krytina	svařovaná	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	dřevěné	S	100,00
10. Okna	jednoduchá	S	100,00
11. Podlahy	zámková dlažba	S	100,00
12. Elektroinstalace	světelná	S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100,00	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100,00	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100,00	1,00	21,20
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,60	100,00	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00
9. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100,00	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100,00	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100,00	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů:					100,00
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	970,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1030
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	2,3920
Základní cena upravená	=	4 147,55 Kč/m ³
Plná cena: 22,50 m ³ * 4 147,55 Kč/m ³	=	93 319,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 50 = 6,000 %

- 5 599,19 Kč

Dřevěná kolna - zjištěná cena

87 720,69 Kč

c) Studny

c₁) Vrtaná studna - § 9

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny:	Vrtaná
Hloubka studny:	28,00 m
Profil studny:	190 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód CZ - CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle příl. č. 10:

hloubka: 28,00 m	*	2 380,- Kč/m	+	66 640,- Kč
elektrické čerpadlo: 1 ks	*	12 840,- Kč/ks	+	12 840,- Kč

Základní cena celkem = 79 480,- Kč

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 14 - dle významu obce): * 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,3230

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 2,3920

Plná cena = 375 393,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 93 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 100 = 7,000 %

- 26 277,57 Kč

Vrtaná studna - zjištěná cena

349 116,29 Kč

c₂) Vrtaná studna - § 9

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny:	Vrtaná
Hloubka studny:	28,00 m
Profil studny:	190 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód CZ - CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle příl. č. 10:

hloubka:	28,00 m	*	2 380,- Kč/m	+	66 640,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks	*	12 840,- Kč/ks	+	12 840,- Kč

Základní cena celkem	=	79 480,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,3230
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	2,3920
Plná cena	=	375 393,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 93 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 100 = 7,000 \%$ - 26 277,57 Kč

Vrtaná studna - zjištěná cena = **349 116,29 Kč**

d) Venkovní úpravy

d₁) Bazén - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 21. Bazén venkovní nezakrytý

Kód CZ - CC: 242

Výměra: $4,00 * 8,00 * 1,65 = 52,80 \text{ m}^3$

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	$52,80 \text{ m}^3 * 1 825,- \text{ Kč/m}^3$	=	96 360,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,3390
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	2,3920
Plná cena:		=	458 254,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 50 = 6,000 \%$

		-	27 495,29 Kč
--	--	---	--------------

Bazén - zjištěná cena

430 759,61 Kč

e) Pozemky

e₁) Pozemky - § 27 - § 32

Pozemek u silnice poblíž cedule Skuheř, není plyn, ani vodovod ani kanalizace.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zast.pl.	st.1335	118,00	57,21	6 750,78
Součet				6 750,78
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			125 %	
1.4.1 pozemek se zvýšenou úrovní sjednaných cen			300 %	
Úprava ceny celkem			425 %	+ 28 690,82
Mezisoučet				35 441,60
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-12 %	- 4 252,99
Mezisoučet				31 188,61
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	2,3920
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				160 769,80

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 57,21 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná	704/4	1 444,00	57,21	82 611,24
Součet				82 611,24
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			125 %	
1.4.1 pozemek se zvýšenou úrovní sjednaných cen			300 %	
Úprava ceny celkem			425 %	+ 351 097,77
Mezisoučet				433 709,01
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-12 %	- 52 045,08
Mezisoučet				381 663,93
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	2,3920
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				786 954,38

Pozemky - zjištěná cena

≡ 947 724,18 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům	=	5 075 635,10 Kč
b) Vedlejší stavby		
b ₁) Zastřešené stání pro auta	=	229 038,64 Kč
b ₂) Dřevěná kolna	=	87 720,69 Kč
c) Studny		
c ₁) Vrtaná studna	=	349 116,29 Kč
c ₂) Vrtaná studna	=	349 116,29 Kč
d) Bazén	=	430 759,61 Kč
e) Pozemky	=	947 724,18 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 7 469 110,80 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 7 469 110,- Kč

slovy: Sedmmilionůčtyřistašedesátdevěttisícjedenostodeset Kč

Výše uvedená cena je cena podle vyhlášky a v současné době neodpovídá ceně obvyklé. Koeficienty prodejnosti v dnešní době přestávají platit.

Pro srovnání je v příloze uvedeno 5 nabídek rodinných domu v Kamenici a těsném okolí. Domy jsou nabízeny delší dobu, v dnešní době jsou hůře prodejné. Při koupi RD kupující hlavně uvažují, jaká je věcná cena nemovitosti, tj. kdyby si koupili pozemek a na něm dům postavili.

- | | |
|--|---------------|
| 1. RD 5+1 Ládví, zděný, z r.2003, 188 m ² užit.pl. | 5 500 000,-Kč |
| 2. RD 6+1 Struhařov, zděný, novostavba z r.2008, 167 m ² už.pl. | 5 590 000,-Kč |
| 3. RD 7+1 Kamenice, zděný, po celk.rek., 240 m ² už.pl. | 6 990 000,-Kč |
| 4. RD 5+1 Kamenice, zděný, velmi dobrý stav, 120 m ² už.pl. | 5 490 000,-Kč |
| 5. RD 5+kk Kamenice, zděný, u lesa, novostavba, 120 m ² už.pl. | 5 550 000,-Kč |

Oceňovaný dům je dřevěný, má výborné tepelně-izolační vlastnosti, z toho vyplývají nízké provozní náklady domu, RD je na dobrém místě s výhledem do kraje, vedle cvičiště koní, bez přímých sousedů, s bazénem.

Porovnatelná cena RD	
užit.pl. 187 m ² x 32 000,-Kč	5 984 000,-Kč
navíc bazén a druhá studna	300 000,-Kč

Porovnatelná cena 6 284 000,-Kč

Na základě výše uvedených skutečností stanovuji obvyklou hodnotu nemovitosti

6 284 000,-Kč

slovy: šestmilionůdvěstěosmdesátčtyřtisíc korun českých

V Praze, 20.4.2012

Ing. Milan Pavlovský
Budějovická 42
140 00 Praha 4
tel.: 603 280808
e-mail: milanpavlovsky@seznam.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 31.8.1987 čj. Spr 831/85 pod poř.číslem 990 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a dne 19.4.1993 pro základní obor stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2496/80/07-12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 39-12.