

Znalecký posudek č. 6367-348/16

O obvyklé ceně nemovité věci - pozemku parc. č. 2380, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 262 a pozemku parc. č. 2385/1, v obci Libušín, katastrální území Libušín, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, okres Kladno.

Objednatel posudku:

Mgr. Hynek Sekyrka
soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 1
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby
exekučního řízení, č.j. 145 EX 414/14-77**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 19.09.2016 posudek vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
Tel.: 605 788 661
E-mail: schwarzk@seznam.cz

Posudek obsahuje 14 stran, byl vypracován ve 4 vyhotoveních.

V Praze dne 10.10.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci - pozemku parc. č. 2380, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 262 a pozemku parc. č. 2385/1, v obci Libušín, katastrální území Libušín, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, okres Kladno.

2. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovité věci bylo provedeno dne 19.09.2016 bez přítomnosti vlastníka. Vnitřní prohlídka nebyla umožněna, tudíž bylo provedeno pouze vnější ohledání nemovité věci.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1837 ze dne 05.09.2016
- kopie katastrální mapy - zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- usnesení soudního exekutora Mgr. Hynka Sekyrky o ustanovení znalce ze dne 05.09.2016
- informace a údaje zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Libušín
Katastrální území: Libušín (683582)

List vlastnictví číslo: 1837

Vlastník:

Společné jmění manželů
Havlík Jan a Havlíková Martina
Tovární 29/7, 362 25 Nová Role

5. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1837 ze dne 05.09.2016 vážnou na oceňované nemovité věci zástavní práva, viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví:

- zástavní právo smluvní, oprávnění pro Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.,
- zástavní právo exekutorské, oprávnění pro Antonína Tolkačeva,
- zástavní právo smluvní, oprávnění pro Danuši Kozlovou,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, oprávnění pro Českou republiku.

Tato zástavní práva nejsou ve znaleckém posudku zohledněna.

Omezení vlastnického práva

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1837 dále vyplývá, že na majetek vlastníka oceňované nemovité věci byla zahájena exekuce - viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví.

To vzhledem k účelu posudku není považováno za závadu a není v tomto posudku uvažováno.

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec provedl pouze vnější ohledání nemovité věci. Projektová dokumentace nebyla ke dni ocenění předložena. Zaměření stavby bylo provedeno na základě internetové aplikace <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 2380 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 262. Nachází se na západním okraji města Libušín, na okraji Dolu Libušín. Okolní zástavba je smíšená.

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, pravděpodobně částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Zahrnuje nebytové prostory v 1.NP a v 2.NP se zřejmě nachází bytová jednotka. Napojení na inženýrské sítě nebylo při prohlídce zjištěno. Přístup je zajištěn po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Středočeského kraje. Jednotný funkční celek s pozemkem parc. č. 2380 tvoří pozemek parc. č. 2385/1 - ostatní plocha. Pozemky jsou rovinné.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství oceňovaných pozemků:

Pozemek parc. č. 2380 - plně zastavěn stavbou RD č.p. 262.

Pozemek parc. č. 2385/1:

- samostatně stojící přístřešek, ZP cca 40 m²,
- dřevěný sklad přistavěný k RD, ZP cca 10 m²,
- venkovní úpravy - zpevněné plochy, oplocení, vrata, venkovní schody,
- přípojky IS.

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,08
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,850$$

a) Rodinný dům s nebytovými prostory – § 13

Rodinný dům je samostatně stojící, zřejmě částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Svislé konstrukce zděné, střecha valbová, střešní krytina tašková. Okna a vstupní dveře jsou plastová. Fasáda je opatřena štukovou omítkou. Rodinný dům byl postaven kolem roku 1930. Stavebně-technický stav stavby lze označit jako zanedbaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ B

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,137

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha
1.PP	80,00 m ²
1.NP	248,00 m ²
2.NP	248,00 m ²
Součet:	= 576,00 m ²

Obestavěný prostor OP:

$$\text{OP: } 80,00 \times 2,60 + 248,00 \times (3,20 + 3,00 + 3,50/3) = 2\,034,93 \text{ m}^3$$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl Hodnocení
1. Základy	7,10 %Standardní
2. Zdivo	22,30 %Standardní
3. Stropy	8,40 %Standardní
4. Střecha	5,20 %Standardní
5. Krytina	3,20 %Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,80 %Standardní
7. Vnitřní omítky	6,20 %Standardní
8. Fasádní omítky	3,10 %Standardní
9. Vnější obklady	0,40 %Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
11. Schody	2,40 %	Standardní
12. Dveře	3,30 %	Standardní
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,10 %	Standardní
16. Vytápění	4,40 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,10 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	3,00 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,80 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace	2,80 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	5,10 %	Standardní
25. Záchod	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,60 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,60 \%$	- 0,0360
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,9550

Ocenění:

Základní cena ZC:	1 975,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	× 0,9550	
Polohový koeficient K_5 :	× 1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	× 2,1370	
Základní jednotková cena upravená:	= 4 030,65 Kč/m³	
Základní cena upravená: 2 034,93 m ³ × 4 030,65 Kč/m ³		= 8 202 090,60 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 86 roků		
Opotřebení: 60,000 %		
Odpočet opotřebení: 8 202 090,60 Kč × 60,000 %	-	4 921 254,36 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	3 280 836,24 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,930$		
Index polohy: $I_P = 0,850$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	3 280 836,24 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,791
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	2 595 141,47 Kč

Rodinný dům s nebytovými prostory – zjištěná cena: 2 595 141,47 Kč

b) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Libušín

Název okresu: Kladno

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,500,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 727,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 1\,944$ m²

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,903$

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,850$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,791$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 519,2765$ Kč/m²

<u>Parc. č.</u>	<u>Název</u>	<u>Výměra [m²]</u>	<u>Cena [Kč]</u>
2380	Zastavěná plocha a nádvoří	248	128 780,57
2385/1	Ostatní plocha	1 696	880 692,94
	Součet:	1 944	1 009 473,51

Pozemky – zjištěná cena:

1 009 473,51 Kč

C. Rekapitulace

Cena určená - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, venkovní úpravy, trvalé porosty, neboť cena určená má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 7. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům s nebytovými prostory	2 595 141,47 Kč
b) Pozemky	1 009 473,51 Kč
Výsledná cena činí celkem:	3 604 614,98 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	3 604 610,- Kč

Určená cena: 3 604 610,- Kč.

Cena slovy: Třímilionyšestsetčtyřitisícšestsetdeset Kč.

D. Obvyklá cena

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a 3, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 oblíby. 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.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který 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 (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který 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,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Porovnávací metoda

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé ceny oceňované nemovitosti tuto považujeme za obvyklou.

Při stanovení obvyklé ceny se vychází z porovnávací hodnoty, jež je stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitostmi, které byly v nedávné minulosti na trhu zobchodovány nebo jsou právě obchodovány. Porovnání se provádí z hlediska druhu a účelu, technického stavu, výměry, využitelnosti a umístění v okolí.

Popis oceňované stavby:

Rodinný dům č.p. 262, Libušín

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům s nebytovými prostory</i>	Poloha	<i>Samostatně stojící, okrajová část města</i>
Stáří objektu	<i>96 roků</i>	Stav objektu	<i>Zanedbaný</i>
Počet NP	<i>2</i>	Počet PP	<i>1</i>
Podkroví	<i>0</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	<i>1 944 m²</i>	Zastavěná plocha RD	<i>248 m²</i>
Užitná plocha	<i>333 m²</i>	Přípojky	<i>Nezjištěno</i>
Garáž	<i>Ne</i>	Příslušenství	<i>Vedl. stavby, venk. úpravy</i>

Přehled porovnatelných nemovitých věcí:

Objekt č. 1: Rodinný dům Libušín

Popis: Rodinný dům 3+1, v původním stavu.

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům</i>	Poloha	<i>Samostatně stojící, okrajová část města</i>
Stáří objektu	<i>80 roků</i>	Stav objektu	<i>Zanedbaný</i>
Počet NP	<i>1</i>	Počet PP	<i>1</i>
Podkroví	<i>1</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	<i>742 m²</i>	Zastavěná plocha RD	<i>100 m²</i>
Užitná plocha RD	<i>160 m²</i>	Přípojky	<i>Elektro, plyn, vodovod, kanalizace</i>
Garáž	<i>Ne</i>	Příslušenství	<i>Vedl. stavby, venk. úpravy</i>
Požadovaná nebo kupní cena:		1 220 000,- Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m² užitné plochy:		7 625,- Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	1,00	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti	0,95	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků	0,95	
Koeficient K6:	koeficient transakce	0,90	
Celkový koeficient:		0,81	
Přepočtená standardní cena za 1 m² užitné plochy:		6 176,- Kč	

Objekt č. 2: Rodinný dům Libušín

Popis: Rodinný dům o třech bytových jednotkách, v částečné rekonstrukci.

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům s nebytovými prostory</i>	Poloha	<i>Samostatně stojící, okrajová část města</i>
Stáří objektu	<i>95 roků</i>	Stav objektu	<i>Průměrný</i>
Počet NP	<i>2</i>	Počet PP	<i>1</i>
Podkroví	<i>0</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>

Výměra pozemku	475 m ²	Zastavěná plocha RD	168 m ²
Užitná plocha RD	251 m ²	Přípojky	Elektro, plyn, vodovod, kanalizace
Garáž	Ne	Příslušenství	Vedl. stavby, venk. úpravy
Požadovaná nebo kupní cena:	1 850 000,- Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m² užitné plochy:	7 371,- Kč		
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa		1,00
Koeficient K2:	koeficient časový		1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti		0,90
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků		0,95
Koeficient K6:	koeficient transakce		0,90
Celkový koeficient:	0,77		
Přepočtená standardní cena za 1 m² užitné plochy:	5 676,- Kč		

Objekt č. 3: Rodinný dům Kladno

Popis: Udržovaný rodinný dům s nebytovými prostory.

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům s nebytovými prostory</i>	Poloha	<i>Samostatně stojící, okrajová část města</i>
Stáří objektu	<i>90 roků</i>	Stav objektu	<i>Průměrný</i>
Počet NP	<i>1</i>	Počet PP	<i>1</i>
Podkroví	<i>1</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	511 m ²	Zastavěná plocha RD	200 m ²
Užitná plocha RD	350 m ²	Přípojky	Elektro, plyn, vodovod, kanalizace
Garáž	Ne	Příslušenství	Vedl. stavby, venk. úpravy
Požadovaná nebo kupní cena:	3 525 000,- Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m² užitné plochy:	10 071,- Kč		
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa		0,90
Koeficient K2:	koeficient časový		1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti		0,90
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků		0,95
Koeficient K6:	koeficient transakce		0,90
Celkový koeficient:	0,69		
Přepočtená standardní cena za 1 m² užitné plochy:	6 949,- Kč		

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, např. technický stav, fyzické opotřebení, lokalita, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že obvyklá cena za 1 m² užitné plochy rodinného domu je stanovena ve výši 5 700,- Kč.

Obvyklou cenu nemovité věci stanovuji ve výši 1 900 000,- Kč. Za tuto cenu by byly pozemek parc. č. 2380, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 262 a pozemek parc. č. 2385/1, dle LV č. 1837, v obci a k.ú. Libušín, běžně prodejné.

Obvyklá cena: 1 900 000,- Kč.

Cena slovy: Jedenmiliondevětsettisíc Kč.

V Praze dne 10.10.2016

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99, pro základní obor Ekonomika odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6367-348/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

V Praze

dne 10.10.2016

Ing. Karel Schwarz