

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO: 163/66/2012



O ceně nemovitosti:

Rodinný dům s příslušenstvím na pozemku p. č. st. 14, pozemek p. č. st. 14, vedené na LV 42, katastrální území 662828 Kamenné Zboží, obec 537276 Kamenné Zboží, okres CZ0208 Nymburk

Účel posudku:

Podklad pro řízení o převodu vlastnického práva, insolvence.

Objednatel posudku:

Ing. Eva Jeřábková
PROKONZULTA, a.s.
Křenová 26, 602 00 Brno

Použitý oceňovací předpis:

Zákon 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., v aktuálním znění.

Datum místního šetření:

11. prosince 2012

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

11. prosince 2012

Posudek vypracoval:

Ing. Daniel Vymazal, znalec
Pod Mejtem 344, 284 01 Kutná Hora
Tel: +420 777 037 162
Email: daniel.vymazal@email.cz
Web: www.vymazal.eu

V Kutné Hoře dne:

20. prosince 2012

Tento znalecký posudek obsahuje 25 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

Výtisk č. 1

Znalecký úkol

Předmět ocenění je rodinný dům s příslušenstvím na pozemku p. č. st. 14, pozemek p.č. st. 14, katastrální území 662828 Kamenné Zboží, obec 537276 Kamenné Zboží, okres CZ0208 Nymburk.

Úkolem znalce je zjistit a uvést:

Zjištění obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitosti s využitím cenového předpisu a porovnávací metody.

Úvod

Použitá metodika pro ocenění obvyklou cenou

Pro stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny je použita následující metodika:

1. Nejprve je provedeno ocenění **podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb, v aktuálním znění).
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy odhadce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. NÁLEZ

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí LV 42, katastrální území 662828 Kamenné Zboží, obec 537276 Kamenné Zboží, okres CZ0208 Nymburk, který byl vyhotoven dne 6.11.2012 dle stavu ke dni 6. 11. 2012.
Fotokopie je součástí tohoto znaleckého posudku (viz přílohy).
2. Výřez katastrální mapy získaný z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.
Fotokopie je součástí tohoto znaleckého posudku (viz přílohy).
3. Místní šetření s prohlídkou a měřením nemovitostí bylo provedeno dne 11. 12. 2012 za účasti pana Petra Pletánka a podepsaného znalce. K měření použit digitální laserový dálkoměr Disto A5, výrobce Leica a ocelový svinovací metr.
4. Letecký snímek oceňovaných nemovitostí, který byl získán z internetu www.mapy.cz.
Tento snímek je součástí znaleckého posudku (viz. přílohy).
5. Použité právní předpisy: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Vyhláška 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. .
6. Literatura: - Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí. Akademické nakladatelství CERM. s.r.o., Brno 2001
- Bradáč, A. a kol.: Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 1999.
- Hába J., Janas T., Švancarová Š.: Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, díl I., AFB, a. s., Praha 2003.
- Hendrych, D. a kolektiv: Právní slovník. 2 rozšířené vydání, nakladatelství C.H.Beck, Praha 2003

Znalec při zpracování tohoto znaleckého posudku vychází z informací, předložených a získaných podkladů bez dalšího zkoumání jejich pravosti. Zjištěné a uvedené informace je možno použít pouze k účelům uvedeným ve znaleckém posudku.

Popis nemovitosti

Předmětem ocenění je zděný koncový řadový rodinný dům s příslušenstvím, lichoběžníkového půdorysu se sedlovou střechou. Rodinný dům má jedno nadzemní podlaží a omezeně přístupný půdní prostor, který není stavebně upravený k účelovému využití. Rodinný dům je částečně podsklepen. Stáří nemovitosti bylo stanoveno na základě informací poskytnutých při místním šetření na cca 70 let. Stáří jednotlivých posuzovaných konstrukcí je stanoveno individuálně na základě stavebně technického stavu a poskytnutých informací o průběhu rekonstrukce.

Dům je umístěn v zastavěné části obce Kamenné Zboží. Příjezd k nemovitosti je dobrý. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy, z nichž některé prochází rekonstrukcí.

Za domem se nachází dvě vedlejší stavby. Zděná dílna a dřevěná kolna. Stavebně technický stav dřevěné kolny je velmi špatný a vliv na celkovou tržní cenu nemovitosti je zanedbatelný. Ve výpočtech věcné hodnoty není zahrnuta.

Rodinný dům je napojen na veřejné rozvody elektřiny, pitné vody a kanalizace.

Konstrukce a vybavení

- Základy – kamenné základy
- Obvodové stěny – smíšené zdivo
- Stropy - částečně rekonstruované, s rovným podhledem
- Omítky – vnitřní štukové vápenné a sádkokarton, venkovní - břizolit, částečně chybí
- Zastřešení, krov – dřevěný krov, sedlová střecha, stavebně neupravené podkroví
- Krytina – keramická krytina
- Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech
- Úprava povrchu – malba, v některých místnostech nedokončené
- Okna – dřevěná, rekonstruovaná
- Dveře – dřevěné plné a prosklené
- Podlahy – keramická dlažba, laminátové, v části RD chybí
- Vytápění – ústřední, elektrické
- Elektroinstalace – světelná i motorová
- Rozvod vody – rozvody v koupelně i kuchyni
- Rozvod plynu – RD není připojen na rozvody plynu
- Vybavení kuchyně – standardní vybavení
- Hygienické zařízení – částečně rekonstruované, nedokončené

Vedlejší stavby a příslušenství

Zděná dílna

Dřevěná kolna – pravděpodobně určeno k odstranění

Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	širší centrum obce
Dopravní podmínky:	dobrá dostupnost, možnost parkování ve dvoře
Konfigurace terénu:	mírně svažité terén
Převládající zástavba:	rodinné domy

2. POSUDEK

2.1 Ocenění cenou zjištěnou dle cenového předpisu – věcná hodnota

Popisy objektů, výměra, hodnocení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR 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.

Ocenění bylo provedeno bez koeficientu prodejnosti Kp.

2.1 Ocenění staveb Rodinný dům

Oceňovaná stavba splňuje podmínky pro označení rodinný dům – dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. - (o obecných požadavcích na využívání území).

V rodinném domě je započata, ale nedokončena rekonstrukce za účelem zvýšení kvality bydlení. Podle informací získaných při místním šetření bylo možné RD částečně obývat. Přibližně 1 rok není nemovitost obydlena a není řádně udržována. Nebylo zjištěno, že by došlo ke porušení nebo zničení zařízení domu (např. vandalizmem apod.).

Rodinný dům má jedno nadzemní podlaží a omezeně přístupný půdní prostor, který není stavebně upravený k účelovému využití. Rodinný dům je částečně podsklepen (1.PP). Pravděpodobně byl RD postaven v roce 1940. Přibližně v roce 1965 byl RD částečně rekonstruován. V roce 2010 byl RD rekonstruován, ale rekonstrukce nebyla dokončena. Dokončit je třeba náslapné vrstvy podlah, stěny v pokoji (pravděpodobně ložnice) aj.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, 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. nadzemní podlaží	5,30 * 18,90	=	100,17
1. podzemní podlaží	4,00	=	4,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. nadzemní podlaží	100,17 m ²	3,00 m
1. podzemní podlaží	4,00 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Spodní stavba	4,00*2,00	=	8,00 m ³
1.NP	5,30*18,90*3,00	=	300,51 m ³
Zastřešení	5,30*18,90*(0,45+2,20*0,5)	=	155,26 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	8,00 m ³
1.NP	NP	300,51 m ³
Zastřešení	Z	155,26 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		463,77 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	izolované, kamenné	S	100
2. Zdivo	smíšené zdivo	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	sedlová, dřevěný krov	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	štukové, hladké	S	100
8. Fasádní omítky	břízolit	S	30
8. Fasádní omítky	chybí	C	70
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	jen u kuchyňské linky	S	20
10. Vnitřní obklady	hygienické prostory - chybí	C	80
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěné - standardní	S	100
13. Okna	plastová okna	S	100
14. Podlahy obytných místností	kuchyně	S	20
14. Podlahy obytných místností	ostatní prostory - chybí	C	80
15. Podlahy ostatních místností	dlažba v předsíni	S	20
15. Podlahy ostatních místností	ostatní místnosti - chybí	C	80
16. Vytápění	ústřední vytápění elektrokotlem	S	100
17. Elektroinstalace	světelná i motorová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100

19. Rozvod vody	teplá i studená	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	není	C	100
22. Kanalizace	kamenina	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	koupelna s vanou	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_d :

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	30	1,00	0,84
8. Fasádní omítky	C	2,80	70	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	20	1,00	0,46
10. Vnitřní obklady	C	2,30	80	0,00	0,00
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
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	20	1,00	0,44
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	80	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	20	1,00	0,20
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	80	0,00	0,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	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	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,64

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,36	120	150	80,00	7,4880
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	24,19	70	100	70,00	16,9330
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	9,01	2	62	3,23	0,2910
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,33	70	85	82,35	6,8598
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,88	47	60	78,33	3,0392
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,03	47	52	90,38	0,9309
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,62	2	50	4,00	0,2648
8. Fasádní omítky	S	2,80	30,00	1,00	0,84	0,96	47	52	90,38	0,8676
10. Vnitřní obklady	S	2,30	20,00	1,00	0,46	0,52	2	30	6,67	0,0347
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,65	2	50	4,00	0,1460
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,93	2	50	4,00	0,2372
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	20,00	1,00	0,44	0,50	2	20	10,00	0,0500
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	20,00	1,00	0,20	0,23	2	20	10,00	0,0230
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,93	2	20	10,00	0,5930
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,91	2	35	5,71	0,2804
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,65	2	35	5,71	0,2084
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,17	2	20	10,00	0,2170
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,54	2	50	4,00	0,1416
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,57	2	25	8,00	0,0456
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,68	2	35	5,71	0,2672
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,34	2	30	6,67	0,0227
Součet upravených objemových podílů:				87,64		Opotřebení:			38,9411	

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m ³]	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		*	0,8764
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1550

Základní cena upravená	[Kč/m ³]	=	3 676,24
Plná cena:	463,77 m ³ * 3 676,24 Kč/m ³	=	1 704 929,82 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 38,9411 %

Úprava ceny za opotřebení - 663 918,43 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena = **1 041 011,39 Kč**

Příslušenství

Dílna

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1274

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	6,30*2,70	=	17,01

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	17,01 m ²	2,05 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Vrchní stavba	6,30*2,70*4,50*0,5	=	38,27 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	38,27 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		38,27 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	bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	smíšené kamenné zdivo	P	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80

4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					75,87

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		*	0,7587
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1030

Základní cena upravená:	[Kč/m ³]	=	1 695,27
Plná cena:	38,27 m ³ * 1 695,27 Kč/m ³	=	64 877,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 110 = 90,909 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 % - 55 146,28 Kč

Dílna - zjištěná cena = **9 731,70 Kč**

Venkovní úpravy

Standardní venkovní úpravy. Příjezdové vrata, oplocení, zpevněné plochy, přípojky sítí, apod.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 10 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Seznam staveb:

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	1 041 011,39
Dílna	9 731,70
Celkem:	1 050 743,09 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:	1 050 743,09
	* 0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena = **36 776,01 Kč**

Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Mírně svažité až rovinaté pozemek bez trvalých porostů napojený na veřejný rozvod pitné vody, kanalizace a elektřinu. Napojení plynu není možné.

Ocenění:

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.1. Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), 20 %

f), h), j), se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, hospodářského či kulturního:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z 60 %

hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:

1.4.1. polohy v okolí města podle odstavce 1 písmeno a) 100 %

nebo c) nebo e) se zvýšenou úrovní sjednaných cen

stavebních pozemků

Úprava cen: 180 %

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	70,-	1,00	2,1550	-----	180,00	422,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 14	244,00	422,38	103060,72
Stavební pozemek - celkem					103060,72

Pozemek - zjištěná cena = **103 060,72 Kč**

2.2 Ocenění cenovým porovnáním

Metodika stanovení ceny

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě tržní ceny. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (např. za m³ obestavěného prostoru, za m² zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé a čisté).

Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na cenu objektu.

Výpočet jednotkových cen

K porovnání byly použity objekty uvedené v příloze tohoto posudku

Výpočet jednotkových cen je proveden v příloze.

Výpočet ceny nemovitosti metodou cenového porovnání

Výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem	
	Přepočtená jednotková cena (Kč/m ²)
SJTC - minimum	13 574,00
SJTC - průměr	10 628,00
SJTC - maximum	26 837,00
Index oceňovaného objektu	0,56
JCO (jednotková cena) - minimum	7 640,00
JCO (jednotková cena) - průměr	11 174,00
JCO (jednotková cena) - maximum	15 105,00
Plocha (m ²)	100
CO – cena objektu minimální	764 000,00 Kč
CO – cena objektu průměrná	1 117 400,00 Kč
CO – cena objektu maximální	1 510 500,00 Kč
Cena objektu zjištěná porovnávacím způsobem	1 117 400,00 Kč

3. REKAPITULACE

Způsob ocenění	Cena
2.1a Věcná hodnota staveb (s využitím cenového předpisu)	1 087 519,10 Kč
2.1b Věcná hodnota pozemku (s využitím cenového předpisu)	103 060,72 Kč
2.1. Věcná hodnota celkem	1 190 579,82 Kč
2.2 Ocenění cenovým porovnáním	1 117 400,00 Kč
Obvyklá cena nemovitosti stanovená znalcem:	1 150 000,00 Kč

Cena nemovitosti je stanovena na základě zhodnocení celkového stavu nemovitosti s ohledem na skutečnosti, které mají vliv na tržní cenu nemovitosti (stav nabídky a poptávky, stavebně technický stav nemovitosti, nedokončená rekonstrukce, umístění nemovitosti, aj.)

4. ZÁVĚR

Cena obvyklá (tržní, obecná)

V ceně nemovitosti není zohledněno zástavní právo smluvní a nařízení exekuce (viz. LV 42 – příloha č.1). Vzhledem ke stavu nemovitosti, její poloze a situaci na trhu s nemovitostmi je cena obvyklá podle odborného odhadu znalce:

1 150 000,00 Kč

Cena slovy:

Jedemilionjednostopadesáttisíc korun českých



V Kutné Hoře dne 20. prosince 2012

Ing. Daniel Vymazal

Seznam příloh:

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí
2. Výřez z katastrální mapy s vyznačením oceňované nemovitosti
3. Mapa příslušné části obce s vyznačením polohy oceňované nemovitosti
4. Fotodokumentace nemovitosti
5. Databáze znalce – rodinné domy v okolí
6. Cenové porovnání

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti č.j.67/2009-OD-ZN/2 ze dne 31.3.2009 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 163/66/2012 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace.

V Kutné Hoře dne 20. prosince 2012

Ing. Daniel Vymazal

Kopie výpisu z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2012 17:35:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537276 Kamenné Zboží

Kat.území: 662828 Kamenné Zboží

List vlastnictví: 42

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Pletánek Petr a Pletánková Marta, Kamenné Zboží 38, 288 02 Nymburk 2	731010/1040 766015/0278	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití		Způsob ochrany
St. 14	244	zastavěná plocha a nádvoří			
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Kamenné Zboží, č.p. 38		rod.dům		St. 14	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

do výše 1.300.000,- Kč a budoucí pohledávky do 31.12.2038 do výše 780.000,- Kč

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská 1632/180, Praha 3, Vinohrady, 130 11, RČ/IČO: 60197609

Parcela: St. 14 Stavba: Kamenné Zboží, č.p. 38

V-1572/2008-208 V-1572/2008-208

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.03.2008.

V-1572/2008-208

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/64, 140 00 Praha 4

Pletánek Petr, Kamenné Zboží 38, Z-3359/2012-208

288 02 Nymburk 2, RČ/IČO: 731010/1040

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce 22EXE-5238/2012 -7 ze dne 24.02.2012.; uloženo na prac. Nymburk

Z-3359/2012-208

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Stavba: Kamenné Zboží, č.p. 38 Z-3408/2012-208

Parcela: St. 14 Z-3408/2012-208

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 081 EX-03842/2012 -015 JH ze dne 08.03.2012.

Z-3408/2012-208

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.

1 insolvenčního zákona)

Mgr. Petr Brož

Pletánková Marta, Kamenné Zboží Z-41810/2012-101

38, 288 02 Nymburk 2, RČ/IČO: 766015/0278

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2012 17:35:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537276 Kamenné Zboží
Kat.území: 662828 Kamenné Zboží List vlastnictví: 42
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSPH 37 INS-8183/2012 A-9 ze dne 11.06.2012.; uloženo na prac. Praha

Z-41810/2012-101

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Mgr. Petr Brož

Pletánek Petr, Kamenné Zboží 38, Z-41810/2012-101
288 02 Nymburk 2, RČ/IČO:
731010/1040

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSPH 37 INS-8183/2012 A-9 ze dne 11.06.2012.; uloženo na prac. Praha

Z-41810/2012-101

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

- o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen dne 8.3.2012

Parcela: St. 14 Z-3411/2012-208
Stavba: Kamenné Zboží, č.p. 38 Z-3411/2012-208

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha-východ 081 EX-03842/2012 -014 JH ze dne 08.03.2012.

/-014

Z-3411/2012-208

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 17.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.03.2008.

V-1600/2008-208

Pro: Pletánek Petr a Pletánková Marta, Kamenné Zboží 38, 288 02 Nymburk 2

RČ/IČO: 731010/1040
766015/0278

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.11.2012 17:54:38

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

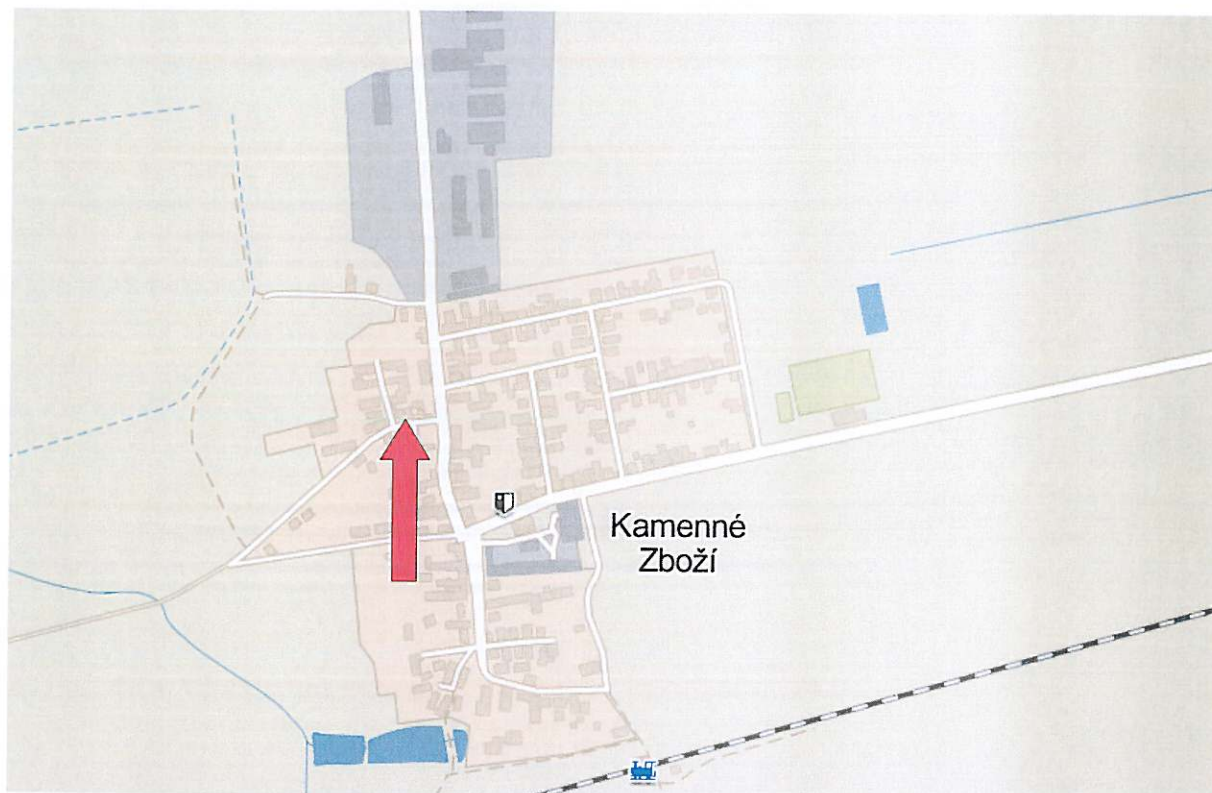
Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.
strana 2

Výřez z katastrální mapy s vyznačením oceňované nemovitosti

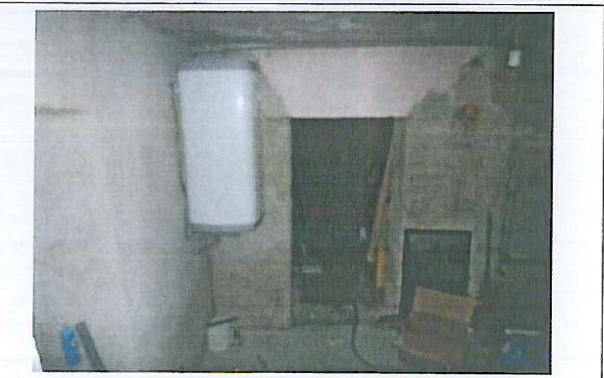
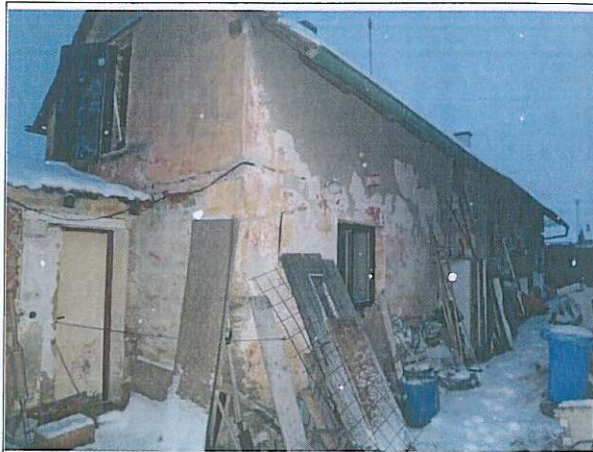


Mapa příslušné části obce





Fotodokumentace nemovitosti





Databáze znalce – rodinné domy v okolí

1		<p>Dům rodinný Cena: 777 000 Kč Adresa: Kamenné Zboží Budova: Cihlová; Stav objektu: Dobrý; Poloha domu: Samostatný; Plocha: 80 m²; Plocha pozemku: 163 m²; Sklep Menší rodinný dům 2+1 s malým dvorkem o celkové výměře 163 m². Dům je podsklepený. Dispozičně je řešen 2+1 + jídelna. Je zde možnost půdní vestavby. Dům je částečně zrekonstruován. Nová plastová okna, rozvody vody, kanalizace, podlahy, nová koupelna. Dům je vytápěn krbovými kamny v jídelně. Vnější prostory v rekonstrukci.</p>
2		<p>Dům rodinný, 85 m² Cena: 1 250 000 Kč Adresa: Kamenné Zboží Budova: Cihlová; Stav objektu: Dobrý; Poloha domu: Samostatný; Plocha: 85 m²; Plocha pozemku: 597 m²; Sklep Zděný dům, samostatně stojící na vlastním pozemku o celkové výměře 597 m². Nemovitost je ve velmi dobrém stavebně - technickém stavu, bez vnitřní vlhkosti zdiva. Na objektu je sedlová střecha také v dobrém stavu. Možnost půdní výstavby.</p>
3		<p>Dům rodinný, 83 m² Cena: 1 500 000 Kč Adresa: Kamenné Zboží Budova: Smíšená; Stav objektu: Špatný; Poloha domu: Samostatný Plocha: 83 m²; Plocha pozemku: 1 877 m² RD o velikosti 2+1, nacházející se ve velmi klidné lokalitě. Dům je určen k celkové rekonstrukci. Jedná se o dům z roku 1900. Přední část domu (1. místnost) je z dřevěných trámů, které jsou viditelné i na stropě. Ostatní místnosti jsou cihlové.</p>
4		<p>Dům rodinný Cena: 1 590 000 Kč Kamenné Zboží Budova: Cihlová; Stav objektu: Po rekonstrukci; Poloha domu: Samostatný Plocha: 85 m²; Plocha pozemku: 233 m²; Rok rekonstrukce: 2011 RD 2+1, zatravněný dvůr cca 150 m². Interiér domu po kompletní rekonstrukci - nová elektřina, topení, podlahy, koupelna, WC, okna, zděná kuchyňská linka, krb. Topení plynovým kotlem (zásobník na propan zabudován do země na pozemku).</p>
5		<p>Dům rodinný, 110 m² Cena: 1 890 000 Kč Adresa: Kostomlaty nad Labem Budova: Cihlová; Stav objektu: Velmi dobrý; Typ domu: Patrový Plocha: 110 m²; Plocha pozemku: 362 m²; Sklep; RD 4+1 s garáží, kolnou, dílnou a zahrádkou o celkové ploše pozemku 362 m². Vytápění domu ústřední kotlem na tuhá paliva nebo plynové, akumulčky ve dvou místnostech.</p>
6		<p>Dům rodinný, 106 m² Cena: 1 149 000 Kč Adresa: U Kovárny, Krchleby; Budova: Smíšená; Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Samostatný; Umístění objektu: Centrum obce; Typ domu: Přízemní Plocha 106 m²; Plocha pozemku: 498 m²; Garáž RD 3+1. Dům prošel v uplynulých letech rozsáhlou rekonstrukcí: nové radiátory Korado, veškeré rozvody na topení jsou v mědi, nové jsou i rozvody na vodu z plastu, částečná rekonstrukce rozvodů elektřiny v mědi, nová koupelna s rohovou vanou, nové WC, nové dlažby. Součástí ceny jsou i nová plastová okna, která ještě nejsou zabudována, kuchyňská linka, sporák se sklokeramickou varnou deskou a digestoř.</p>

7		<p>Dům rodinný, 70 m² Cena: 1 799 000 Kč Adresa: Drahelice; Budova: Cihlová; Stav objektu: Před rekonstrukcí Plocha 70 m²; Plocha pozemku: 909 m² Samostatně stojící RD 2+1 v klidné části na okraji města Nymburk, v městské části Drahelice. Dům je vhodný k částečné rekonstrukci. Plynová přípojka je u domu. K domu náleží zahrada s ovocnými stromy o rozloze 620 m². Celá nemovitost je oplocena. Veškerá občanská vybavenost se nachází ve městě Nymburk.</p>
8		<p>Dům rodinný, 120 m² Cena: 2 250 000 Kč Adresa: Kostomlátecká, Drahelice Budova: Cihlová; Stav objektu: Dobrý; Poloha domu: Samostatný Plocha: 120 m²; Plocha pozemku: 352 m²; Sklep: Ano; Garáž Dům je samostatný, zděný, napojený na inženýrské sítě. Vytápění domu je ústřední plynové. Je koncipován jako 3+1 s malou zahrádkou a dvorkem, kde je vybudována garáž. Dům není zařízený a je možno se ihned nastěhovat.</p>

Cenové porovnání

Oceňovaný objekt				Objekt č. 1			
Obec		Kamenné zboží		Váha dat	1		
Popis objektu		Obec		Kamenné zboží			
Popis objektu		Popis objektu		Popis objektu			
Poloha (řadový .)	řadový	Poloha (řadový .)	řadový	Poloha (řadový .)	řadový		
Konstrukce	cihlová, smíšená	Konstrukce	cihlová	Konstrukce	cihlová		
Počet PP	1	Počet PP	1	Počet PP	1		
Počet NP	1	Počet NP	1	Počet NP	1		
Podkrovní	0	Podkrovní	0	Podkrovní	0		
Pozemky celkem m²	244	Pozemky celkem m²	163	Pozemky celkem m²	163		
Plocha	100	Plocha	80	Plocha	80		
Poměr pozemků	2,44	Poměr pozemků	2,04	Poměr pozemků	2,04		
PUH celkem m²	100,00	PUH celkem m²	80,00	PUH celkem m²	80,00		
Přípojky	voda, kanalizace	Přípojky	voda, kanalizace	Přípojky	voda, kanalizace		
Technický stav	k rekonstrukci	Technický stav	dobrý	Technický stav	dobrý		
Příslušenství	vedl. stavba	Příslušenství	---	Příslušenství	---		
				Požadovaná cena Kč	777 000		
				Pramen zjištění	nabízená cena		
				Koef. úpravy ceny	0,90		
				Cena po úpravě Kč	699 300		
				Jednotkové ceny JC	srovnávací objekt		
				- za PUH (Kč/m²)	8 741		
Č. pol.	Kriterium	Rozmezí koef. k		Přip. popis kritéria	Hodnocení objektu	Přip. popis kritéria	Hodnocení objektu
		min.	max.				
A - OBEC							
1	Velikost obce - obyvatel.	0,85	1,25	Oceňovaný	Oceňovaný	1	1
2	Správní funkce	0,97	1,03		0,85		0,85
3	Poptávka nemovitostí	0,90	1,10		0,97		0,97
4	Přírodní okolí	0,94	1,06		1,00		1,00
5	Obchod a služby	0,94	1,06		1,00		1,00
6	Školství	0,94	1,06		0,94		0,94
7	Zdravotnictví	0,94	1,06		0,94		0,94
8	Kultura, sport	0,94	1,06		1,00		1,00
9	Hotely ap.	0,98	1,02		0,98		0,98
10	Struktura zaměstnanosti	0,94	1,00		0,95		0,95
11	Životní prostředí	0,94	1,00		1,00		1,00
B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI							
12	Poloha k centru	0,94	1,06		1,00		1,00
13	Dopravní podmínky	0,94	1,06		0,98		0,98
14	Orientace ke svět. stranám	0,94	1,06		1,00		1,00
15	Konfigurace terénu	0,92	1,05		1,00		1,00
16	Převládající zástavba	0,94	1,06		1,00		1,00
17	Parkovací možnosti	0,94	1,06		1,00		1,00
18	Obyvatelstvo v okolí	0,94	1,06		1,00		1,00
19	Územní plán	0,94	1,06		1,00		1,00
20	Inženýrské sítě	0,60	1,05		0,95		0,95
C - VLASTNÍ NEMOVITOST							
21	Typ stavby	0,94	1,06		0,98		1,00
22	Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05		1,00		1,00
23	Regulace nájemného	0,90	1,10		1,00		1,00
24	Výskyt radonu	0,93	1,05		1,00		1,00
25	Další možnosti ohrožení	0,60	1,00		1,00		1,00
26	Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10		1,00		0,98
27	Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02		1,00		1,00
28	Technická hodnota	0,20	1,00		0,85		0,90
30	Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	2,44 × ZP	1,07	2,04 × ZP	1,05
D - SPECIFICKÁ KRITÉRIA - NÁZOR ODHADCE							
31	Názor odhadce	0,90	1,10		1,00		1,00
Součin dílčích koeficientů - index					0,56	I_f	0,58
Standardní jednotkové tržní ceny přepočtené SJTC _i						SJTC _i	po přepočtení I _f
- za PUH (Kč/m²)						- za PUH (Kč/m²)	14 947

Objekt č. 2		Objekt č. 3		Objekt č. 4	
Váha dat	1	Váha dat	1	Váha dat	1
Obec	Kamenné zboží	Obec	Kamenné zboží	Obec	Kamenné zboží
Popis objektu		Popis objektu		Popis objektu	
Poloha (řadový ..)	samostatný	Poloha (řadový ..)	samostatný	Poloha (řadový ..)	samostatný
Konstrukce	cihlová	Konstrukce	smíšená	Konstrukce	cihlová
Počet PP	1	Počet PP	0	Počet PP	0
Počet NP	1	Počet NP	1	Počet NP	1
Podkrovní	0	Podkrovní	0	Podkrovní	0
Pozemky celkem m ²	397	Pozemky celkem m ²	1 877	Pozemky celkem m ²	233
Plocha	85	Plocha	83	Plocha	85
Poměr pozemků	7,02	Poměr pozemků	22,61	Poměr pozemků	2,74
PUH celkem m ²	85,00	PUH celkem m ²	83,00	PUH celkem m ²	85,00
Přípojky	voda, kanalizace	Přípojky	voda, kanalizace	Přípojky	voda, kanalizace, plyn
Technický stav	dobrý	Technický stav	špatný, k rekonstrukci	Technický stav	po rekonstrukci
Příslušenství	---	Příslušenství	garáž, chlív	Příslušenství	---
Požadovaná cena Kč	1 250 000	Požadovaná cena Kč	1 500 000	Požadovaná cena Kč	1 590 000
Pramen zjištění	nabízená cena	Pramen zjištění	nabízená cena	Pramen zjištění	nabízená cena
Koef. úpravy ceny	0,90	Koef. úpravy ceny	0,90	Koef. úpravy ceny	0,90
Cena po úpravě Kč	1 125 000	Cena po úpravě Kč	1 350 000	Cena po úpravě Kč	1 431 000
Jednotkové ceny JC	srovnávací objekt	Jednotkové ceny JC	srovnávací objekt	Jednotkové ceny JC	srovnávací objekt
- za PUH (Kč/m ²)	13 235	- za PUH (Kč/m ²)	16 265	- za PUH (Kč/m ²)	16 835
Přip. popis kritéria	Hodnocení objektu	Přip. popis kritéria	Hodnocení objektu	Přip. popis kritéria	Hodnocení objektu
2	2	3	3	4	4
	0,85		0,85		0,85
	0,97		0,97		0,97
	1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00
	0,94		0,94		0,94
	0,94		0,94		0,94
	1,00		1,00		1,00
	0,98		0,98		0,98
	0,95		0,95		0,95
	1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00
	0,98		0,98		0,98
	1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00
	0,95		0,95		1,00
	1,00		0,98		1,00
	1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00
	0,98		1,02		0,98
	1,00		1,00		1,00
	0,90		0,85		0,90
7,02 × ZP	1,11	22,61 × ZP	1,13	2,74 × ZP	1,07
	1,00		1,00		1,00
I_f	0,62	I_f	0,61	I_f	0,63
$SJTC_i$	po přepočtení I_f	$SJTC_i$	po přepočtení I_f	$SJTC_i$	po přepočtení I_f
- za PUH (Kč/m ²)	21 409	- za PUH (Kč/m ²)	26 828	- za PUH (Kč/m ²)	26 837

Objekt č. 5		Objekt č. 6		Objekt č. 7		Objekt č. 8	
Váha dat	1	Váha dat	1	Váha dat	1	Váha dat	1
Obec	Kostomlaty nad Labem	Obec	Krchleby	Obec	Drahelice	Obec	Drahelice
Popis objektu		Popis objektu		Popis objektu		Popis objektu	
Poloha (řadový ...)	řadový	Poloha (řadový ...)	samosvatný	Poloha (řadový ...)	samosvatný	Poloha (řadový ...)	samosvatný
Konstrukce	cihlová	Konstrukce	srušená	Konstrukce	cihlová	Konstrukce	cihlová
Počet PP	1	Počet PP	0	Počet PP	0	Počet PP	1
Počet NP	1	Počet NP	1	Počet NP	1	Počet NP	1
Podkrovi	0	Podkrovi	0	Podkrovi	0	Podkrovi	0
Pozemky celkem m ²	362	Pozemky celkem m ²	498	Pozemky celkem m ²	909	Pozemky celkem m ²	352
Plocha	110	Plocha	106	Plocha	70	Plocha	120
Poměr pozemků	3,29	Poměr pozemků	4,7	Poměr pozemků	12,99	Poměr pozemků	2,93
PUH celkem m ²	110,00	PUH celkem m ²	106,00	PUH celkem m ²	70,00	PUH celkem m ²	120,00
Připojky	voda, kanalizace, plyn	Připojky	voda, kanalizace	Připojky	voda, kanalizace, plyn	Připojky	voda, kanalizace, plyn
Technický stav	velmi dobrý	Technický stav	velmi dobrý	Technický stav	před rekonstrukcí	Technický stav	dobrý
Přislušenství	garáž, kohna, dílna	Přislušenství	---	Přislušenství	---	Přislušenství	garáž
Požadovaná cena Kč	1 890 000	Požadovaná cena Kč	1 149 000	Požadovaná cena Kč	1 790 000	Požadovaná cena Kč	2 250 000
Pramen zjištění	nabízená cena	Pramen zjištění	nabízená cena	Pramen zjištění	nabízená cena	Pramen zjištění	nabízená cena
Koef. úpravy ceny	0,90	Koef. úpravy ceny	0,90	Koef. úpravy ceny	0,90	Koef. úpravy ceny	0,90
Cena po úpravě Kč	1 701 000	Cena po úpravě Kč	1 034 100	Cena po úpravě Kč	1 611 000	Cena po úpravě Kč	2 025 000
Jednotkové ceny JC	srovnávací objekt	Jednotkové ceny JC	srovnávací objekt	Jednotkové ceny JC	srovnávací objekt	Jednotkové ceny JC	srovnávací objekt
- za PUH (Kč/m ²)	15 464	- za PUH (Kč/m ²)	9 756	- za PUH (Kč/m ²)	23 014	- za PUH (Kč/m ²)	16 875
Přip. popis kritéria	Hodnocení objektu	Přip. popis kritéria	Hodnocení objektu	Přip. popis kritéria	Hodnocení objektu	Přip. popis kritéria	Hodnocení objektu
5	5	6	6	7	7	8	8
	0,85		0,85		1,05		1,05
	0,97		0,97		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,02		1,02
	0,97		0,97		1,02		1,02
	0,97		0,97		1,03		1,03
	1,00		1,00		1,04		1,04
	0,98		0,98		1,00		1,00
	0,97		0,97		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	0,98		0,98		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,00		0,95		1,00		1,00
	1,00		0,98		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,03		0,98		0,98		0,98
	1,00		1,00		1,00		1,00
	1,00		1,00		0,85		0,90
3,29 × ZP	1,09	4,7 × ZP	1,09	12,99 × ZP	1,13	2,93 × ZP	1,0