

Znalecký posudek

č. 2738-259/2016

Objednatel: PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 64 a 65, včetně součástí (rodinný dům č. p. 31, zemědělská stavba bez čp/če) a příslušenství, obec Chrást'any, kat. území Chrást'any u Českého Brodu, okres Kolín, pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných tržních metodik a 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., č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,

podle stavu ke dni 18.03.2016 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu, a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 03.04.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 65, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 31, a pozemku parc. č. 64, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, obec Chrášťany, kat. území Chrášťany u Českého Brodu, okres Kolín, pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Pozemky parc. č. 64 a 65, včetně součástí a příslušenství
Adresa:	Chrášťany č. p. 31
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kolín
Katastrální území:	Chrášťany u Českého Brodu
Obec:	Chrášťany

3. Zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 18.03.2016 za přítomnosti pana Martina Rychtera.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 03.04.2016
- Úplný výpis z KN ze dne 24.02.2016
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 18.03.2016 panem Martinem Rychterem
- Znalecký posudek č. ZP4297036/2014, vyhotovený 16.3.2014 p. Jířím Formánkem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku/k datu ocenění:

SJM Rychter Martin a Rychterová Markéta, č. p. 31, 28201 Chrášťany

Nemovitosti:

- pozemek parc. č. 64 (zastavěná plocha a nádvoří, výměra 20 m²), jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če,
 - pozemek parc. č. 65 (zastavěná plocha a nádvoří, výměra 163 m²), jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 31,
- zapsáno na LV 36,
obec Chrášťany, kat. území Chrášťany u Českého Brodu, okres Kolín.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 64 a 65 a rodinný dům č. p. 31, obec Chrást'any, kat. území Chrást'any u Českého Brodu, okres Kolín.

Celková situace:

Oceňovaná nemovitost se nachází na severním okraji obce Chrást'any, v sousedství objektu drobné výroby (prášková lakovna). Dalšími objekty v okolí jsou rodinné domy (starší i novější) a starší bytové domy. Lokalita je převážně klidná, rušená jen provozem automobilů k lakovně. Příjezdová komunikace je zpevněná (betonové panely), bez chodníků, bez veřejného osvětlení. Parkování je možné pouze omezeně na komunikaci. V blízkosti je pouze menší městská zeleň. Povodňové riziko je v místě zanedbatelné.

Obec Chrást'any, pod kterou spadají také samostatné části Bylany a Chotouň, má omezenou občanskou vybavenost – v části Chrást'any obecní úřad, mateřskou školu a hospodu, v části Bylany 1. st. základní školy a obchod. Další vybavenost je především v Českém Brodě (cca 7 km). Obec je obsluhována autobusovou dopravou vč. linek PID směr Český Brod, Kouřim, Klučov, Vrátkov. Vzdálenost okresního města je cca 20 km.

Oceňované pozemky mají nepravidelný tvar, nenavazují na sebe. Jsou přístupné po zpevněné komunikaci na pozemku parc. č. 66 soukromého vlastníka, přístup pro oceňované nemovitosti je zajištěn věcným břemenem. Pozemek parc. č. 65 je převážně zastavěn stavbou rodinného domu č. p. 31, zbytek tvoří neupravenou zahradu. Zahrada není oplocená, nejsou na ní trvalé porosty. Pozemek parc. č. 64 je zastavěn zbytky původní zemědělské stavby (obvodové zdívo s částí střechy, ve zhoršeném stavu).

Rodinný dům č. p. 31 je původně více než 100 let starý, údržba je zanedbaná, rekonstrukce byly pouze minimální. Dispozice je 2+1: 2x pokoj, kuchyň, chodba, koupelna. Půdní prostor je neudržovaný, neobytný, není možno jej využít ani jako úložný, neboť podlaha není pochozí. Je v něm uskladněno staré seno. Není přístupný z vnitřku budovy.

Technický stav domu je zhoršený – jsou patrné stopy vlhkosti (zemní i z poškozené střechy), praskliny, jsou zašlé až poškozené omítky, podlahy. Zařízení koupelny je novější, kuchyň je bez vestavěných spotřebičů. Nevýhodou nemovitosti jsou také nízké stropy a malá okna.

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	krajní řadový
	Počet nadzemních podlaží:	1 + půda
	Počet podzemních podlaží:	0
	Dům byl postaven v roce:	1877
	Základy:	betonové neizolované
	Konstrukce:	smíšená - kámen, cihla, vepřovice
	Tloušťka zdiva:	60 cm
	Stropy:	dřevěné trámové
	Střecha:	sedlová
	Krytina střechy:	pálená taška
	Vnější omítky:	hladké nezateplené, místy chybí
	Vnitřní omítky:	hrubé štukové

	Vybavení rodinného domu:	v části plastová okna, v části dvojité dřevěná okna, ocelové zárubně, dřevěné dveře; rohová vana, splachovací toaleta, keramické umyvadlo; kuchyňská linka bez vest. spotřebičů
	Rozsah rekonstrukce RD:	cca 2006 - nová koupelna 2011 - vybudování druhé obytné místnosti 2012 - plastová okna v části domu
	Dispozice rodinného domu:	2+1
	Popis místností podle podlaží:	2x pokoj (20,9 m ² a 20,7 m ²), kuchyň 13,6 m ² , koupelna 5,1 m ² , chodba 4,8 m ²
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, napojení na obecní kanalizaci
	Řešení vytápění v domě:	elektrický kotel a přímotop
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech laminátová plovoucí podlaha nebo PVC nebo koberce, v koupelně a chodbě dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	podstandardní rodinný dům s nutností provedení rozsáhlejších stavebních úprav
	Vady rodinného domu:	výrazné známky zemní vlhkosti (po dešti jsou až mokré stěny), poškozená střecha, poškozená fasáda, zašlé až poškozené stropy (včetně prasklin), podlahy, omítky, zastaralé vybavení
Popis pozemků:	Tvar, sklon:	tvar nepravidelný; rovinatý, avšak dům je v nižší rovině než okolní terén
	Zahrada:	neudržovaná, neupravená, bez trvalých porostů
	Vedlejší stavby:	kůlna (původně zemědělská stavba): původní stáří, ZP 20 m ² , v. 2,6 m, zděná, bez oken, bez střechy, bez omítek, bez přípojky elektro
	Venkovní úpravy:	pouze betonový chodníček kolem domu
	Přístupová cesta k pozemkům:	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného domu
Popis okolí:	Občanská vybavenost:	OÚ, MŠ, ZŠ (1. st.), obchod, hospoda
	Životní prostředí:	klidná lokalita, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav, bez výraznější zeleně v okolí
	Spojení a parkovací možnosti:	omezená dostupnost hromadné dopravy (zastávka do 500 m), špatné parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepříznivých menšin ani zvýšená kriminalita

Věcná břemena:	bez věcných břemen
Další informace:	K nemovitosti je v katastru nemovitostí zapsáno zástavní právo smluvní a exekutorské, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku. Vzhledem k účelu ocenění nejsou tato omezení brána v úvahu.
Výpočet obestavěného prostoru:	zastavěná plocha 14,5*6,75 m, v. světlá 2,2 m, konstrukční 3,6+2,4 m

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění. Ocenění nemovitosti je provedeno 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 č. 228/2015 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

8. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění dle cenového předpisu

1.1. Pozemky vč. součástí a příslušenství

II. Ocenění srovnávací metodou

1.1. Pozemky vč. součástí a příslušenství

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

1. Pozemky vč. součástí a příslušenství

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 890,00 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 - Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **518,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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 - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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 - Okrajové části obce	III	-0,01
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - v těsném sousedství prášková lakovna	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,909}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,909}$$

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. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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 $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,909$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,909 = 0,909$

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	518,-	0,909		470,86	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	64	20,00	470,86	9 417,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	65	163,00	470,86	76 750,18
Stavební pozemky - celkem			183,00	m ²	86 167,38

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 139 let
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 453,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: 14,5*6,75 = 97,88 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	97,88 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$(14,5 \cdot 6,75) \cdot (3,60)$	=	352,35 m ³
zastřešení:	$(14,5 \cdot 6,75) \cdot (2,40) / 2$	=	117,45 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>469,80 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	97,88 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	97,88 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

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 - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
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 - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 139 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 139 = \mathbf{0,305}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \cdot V_{13} \cdot 0,600 = \mathbf{0,378}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,909

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,453,- \text{ Kč/m}^3 * 0,378 = 927,23 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 469,80 \text{ m}^3 * 927,23 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,909 = 395\,971,90 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **395 971,90 Kč**

Cena staveb celkem = **395 971,90 Kč**

Pozemky - celkem + **86 167,38 Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - zjištěná cena = **482 139,28 Kč**

II. Ocenění srovnávací metodou

1. Pozemky vč. součástí a příslušenství

Pro srovnání byly vybrány starší rodinné domy s nutností rozsáhlejších úprav/rekonstrukce v blízkých obcích.

Detailní popis srovnávaných nemovitostí je v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Rodinný dům, Chrášťany, okr. Kolín	UP 65 m ²	obyvatelný dům po částečných úpravách, konstrukce ve zhoršeném stavu, k rekonstrukci	183 m ²	smíšená stavba, dispozice 2+1; elektro, voda, kanalizace, vytápění ústřední elektro; bez zahrady, bez vedl. staveb (pouze rozpadlá kůlna)
Vzorek č.1	Rodinný dům (řadový), Pečky, okr. Kolín	UP 115 m ² , částečně podsklepeno	dům k rekonstrukci	340 m ²	smíšená stavba, dispozice 3+1; lokální vytápění; menší zahrada bez porostů, kolna, prádelna, přístřešek
Vzorek č.2	Rodinný dům (řadový), Plaňany, okr. Kolín	UP 80 m ²	obyvatelný dům po částečných úpravách, udržovaný stav	158 m ²	cihlová stavba, dispozice 2+1; elektro, voda, studna, kanalizace, vytápění ústřední elektro; menší zahrada bez vedlejších staveb
Vzorek č.3	Rodinný dům, Vrbčany, okr. Kolín	UP 95 m ² , částečně podsklepeno	obyvatelný dům, udržovaný stav, úpravy nutné	679 m ²	cihlová stavba, dispozice 2+1; elektro, studna, jímka, vytápění lokální; částečně upravená zahrada, ovocný sad; dřevěná stodola, zděná garáž

č	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	949 000	0,9	854 100	1,2	1,2	1,1	1	0,9	1,1	1,568	544 651
2	970 000	0,9	873 000	1,15	1,1	1	1,2	1	1	1,518	575 099
3	990 000	0,9	891 000	0,95	1,15	1,3	1,1	0,9	1,2	1,687	528 076
Cellkem průměr											549 275
Minimum											528 076
Maximum											575 099
Směrodatná výběrová odchylka - s											23 850
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											525 425
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											573 125
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna vybavenost a dopravní dostupnost obce											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna podl. plocha objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost pozemků											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) - zohledněn stav objektu, vybavení											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší) - zohledněny přípojky, vytápění											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) - zohledněny vedl. stavby, rozsah, stav											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář:

Všechny objekty jsou porovnatelné, v blízkých lokalitách. Rozdíly ve výměrách nemovitostí a pozemků jsou zohledněny v koeficientech K2 a K3, stav domu, vedl. staveb, zahrady a způsob vytápění nemovitosti jsou zohledněny v koeficientech K4 až K6.

Výsledná hodnota dle srovnávací metody:

Na základě výše uvedených údajů a srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti k datu zpracování posudku na částku **550 000,- Kč**.

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu **482 139,28 Kč**

Srovnávací hodnota **550 000,00 Kč**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme **obvyklou cenu pozemku parc. č. 65, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 31, a pozemku parc. č. 64, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, obec Chrást'any, kat. území Chrást'any u Českého Brodu, okres Kolín, v daném místě a čase na:**

550 000,- Kč

Slovy: Pětsetpadesátisíckorunčeských

V Praze, dne 03.04.2016

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Ing. Jitka Mašínová

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2738-259/2016 znaleckého deníku.

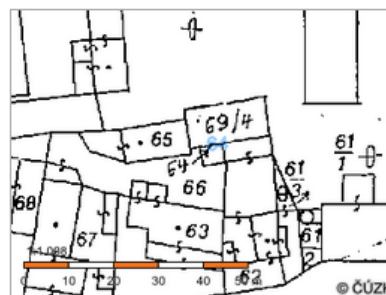
E. Přílohy

1. Výpisy z el. verze katastru nemovitostí
2. Srovnávané nemovitosti
3. Fotodokumentace

1. Výpisy z el. verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	64
Obec:	Chrástany [533351]
Katastrální území:	Chrástany u Českého Brodu [654001]
Číslo LV:	36
Výměra [m ²]:	20
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	CESKY.BROD,2-5/1
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 64

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Rychter Martin a Rychterová Markéta, č. p. 31, 28201 Chrástany	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

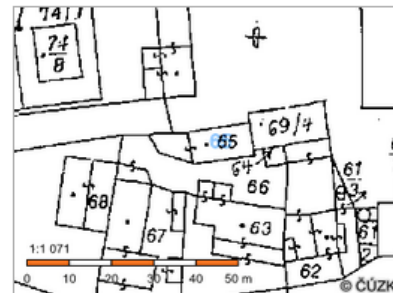
Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Rychter Martin
Nařízení exekuce - Rychterová Markéta
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rychter Martin
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rychterová Markéta
Zahájení exekuce - Rychter Martin
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	65
Obec:	Chrášťany [533351]
Katastrální území:	Chrášťany u Českého Brodu [654001]
Číslo LV:	36
Výměra [m ²]:	163
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	CESKY.BROD,2-5/1
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Chrášťany [54003] , č. p. 31; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 65
Stavební objekt:	č. p. 31
Adresní místa:	č. p. 31

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Rychter Martin a Rychterová Markéta, č. p. 31, 28201 Chrášťany	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Rychter Martin
Nářízení exekuce - Rychterová Markéta
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rychter Martin
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rychterová Markéta
Zahájení exekuce - Rychter Martin
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

2. Srovnávané nemovitosti



Prodej rodinného domu 115 m², pozemek 340 m²

Tř. 5. května, Pečky

949 000 Kč

Nabízím k prodeji starší řadový rodinný domek blízko centra. Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům s možností využití podkrovní k vestavbě. Stávající dispozice - 3 obytné místnosti, kuchyň, komora koupelna, WC + sprchový kout. Středem domu prochází chodba, kterou je zpřístupněn dvorek. Na dvoře je kolna, stará prádelna a přístřešek pro skladování dřeva a uhlí. Dům je určen k rekonstrukci.

Celková cena:	949 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Přízemní
Hypotéka:	1 973,43 Kč měsíčně více»	Podlaží:	1
Poznámka k ceně:	cena včetně provize, realitních a právních služeb	Plocha zastavěná:	125 m ²
ID zakázky:	072-N00440	Užitná plocha:	115 m ²
Aktualizace:	09.03.2016	Plocha pozemku:	340 m ²
Stavba:	Smíšená	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Stav objektu:	Před rekonstrukcí		
Poloha domu:	Řadový		



Prodej rodinného domu 80 m², pozemek 158 m²

Plaňany, okres Kolín

970 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1 v obci Plaňany. Jedná se o řádivý dům v dobrém stavu po částečné rekonstrukci. Dům lze zvětšit o půdní vestavbu. K domu náleží dvorek s dílnou a kopanou studnou. Topení je řešeno elektrokotlem. Odpad sveden do kanalizace a voda čerpána z vodovodu. V obci Plaňany je veškerá občanská vybavenost - škola, školka, obchody, lékař a pošta. Plaňany jsou vzdálené 14 km od Kolína 45 km od Prahy.

Celková cena:	970 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Hypotéka:	2 017,10 Kč měsíčně více»
ID zakázky:	0316RS04
Aktualizace:	20.03.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Plocha zastavěná:	90 m ²
Užitná plocha:	80 m ²

Plocha pozemku:	158 m ²
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	230V
Doprava:	Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná



Prodej rodinného domu 574 m², pozemek 679 m²

Vrbčany, okres Kolín

990 000 Kč

Prodej RD o celkové ploše 679 m² v obci Vrbčany. Objekt je v klidné části obce. Dům je určen k celkové rekonstrukci. U domu se nachází dřevěná stodola a zděná garáž. Objekt je podsklepen, sklep je historický obloukový pod hlavní místností objektu. Na pozemku u objektu je možné parkovat, vzhledem k dobré přístupnosti z pozemní komunikace. Přilehlá zahrada je kaskádová s ovocným sadem.

Celková cena:	990 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Hypotéka:	2 058,69 Kč měsíčně více»
ID zakázky:	404549
Aktualizace:	15.01.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	105 m ²
Užitná plocha:	574 m ²

Plocha podlahová:	95 m ²
Plocha pozemku:	679 m ²
Parkování:	1
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické
Odpad:	Septik
Elektrika:	230V, 400V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Výtah:	✗

3. Fotodokumentace



