

Znalecký posudek č. 6059-041/16

O obvyklé ceně nemovité věci - spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na pozemku parc. č. st. 239, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 341 a pozemků parc. č. st. 352, parc. č. 240/4 a parc. č. 339/5, v obci Jenštejn, katastrální území Jenštejn, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, okres Praha - východ.

Objednatel posudku:

Mgr. Tomáš Pospíchal
soudní exekutor
Exekutorský úřad Nymburk
28. října 1474/20
288 02 Nymburk

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby
exekučního řízení, č.j. 070 Ex 2724/15-13**

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. a vyhlášky č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 27.01.2016 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 13 stran, byl vypracován ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 08.02.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci - spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na pozemku parc. č. st. 239, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 341 a pozemků parc. č. st. 352, parc. č. 240/4 a parc. č. 339/5, v obci Jenštejn, katastrální území Jenštejn, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, okres Praha - východ.

2. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovité věci bylo provedeno dne 27.01.2016 za přítomnosti vlastníka - pana Miloslava Šnídla.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 262 ze dne 30.11.2015
- kopie katastrální mapy - zdroj: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>
- usnesení soudu ze dne 30.08.1943
- částečná projektová dokumentace z 10/1997
- usnesení soudního exekutora Mgr. Tomáše Pospíchala o ustanovení znalce ze dne 08.12.2015
- informace a údaje zjištěné na místě
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Jenštejn
Katastrální území: Jenštejn (658499)

List vlastnictví číslo: 262

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Šnidl Miloslav
Ke Křížku 341, 250 73 Jenštejn | Podíl: 1/2 |
| 2. Šnidllová Věra
Ke Křížku 341, 250 73 Jenštejn | Podíl: 1/2 |

5. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 262 ze dne 30.11.2015 vážnou na oceňované nemovité věci zástavní práva, viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví:

- zástavní právo smluvní, oprávnění pro Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s.,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k podílu id. 1/2, oprávnění pro Českou republiku.

Tato zástavní práva nejsou ve znaleckém posudku zohledněna.

Omezení vlastnického práva

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 262 dále vyplývá, že na majetek vlastníka oceňované nemovité věci (pana Miloslava Šnídla) byla zahájena exekuce - viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví.

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

Jiná práva

Pro oceňované pozemky parc. č. 339/5 a parc. č. st. 352 je na jiném LV u pozemků parc. č. 240/1 a parc. č. 240/2 evidována jednostranně povinnost z věcného břemene - služebnost přístupu na pozemky parc. č. 240/1 a parc. č. 240/2 za účelem opravy a udržování hradby ve prospěch pozemku parc. č. 339/5 a parc. č. st. 352 převzatá z pozemkové knihy - viz. oddíl D předmětného listu vlastnictví. Nemá vliv na obvyklou cenu nemovité věci.

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec provedl podrobné zaměření nemovitosti na místě samém. Byla předložena částečná projektová dokumentace, která odpovídá skutečnému stavu stavby.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 293 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 341. Nemovitá věc se nachází na východním okraji obce Jenštejn, v ulici Ke Křížku. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy.

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Zahrnuje jednu bytovou jednotku o velikosti 4+1. Je napojen na elektro a obecní kanalizační řád, voda je přivedena ze studny. Přístup je zajištěn po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce Jenštejn. Jednotný funkční celek s pozemkem parc. č. st. 239 tvoří pozemky parc. č. 240/4 - zahrada, parc. č. 339/5 - zahrada a parc. č. st. 352 - zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou rovinné. Na pozemku parc. č. st. 352 se nachází stavba garáže, která není předmětem ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství oceňovaných pozemků:

Pozemek parc. č. st. 239 - plně zastavěn stavbou RD č.p. 341.

Pozemky parc. č. 240/4 a parc. č. 339/5:

- vedlejší stavba - rozestavěný sklad,
- studna,
- venkovní úpravy - zpevněné plochy, oplocení, vrata, vrátka,
- přípojky IS - elektro, vodovod, kanalizace,
- trvalé porosty.

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 345/2015 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	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	–0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
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	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$$

a) Rodinný dům – § 35

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Svislé konstrukce zděné z tvárnic, stropy železobetonové monolitické, v podkroví SDK podhledy. Střecha sedlová, střešní krytina betonová tašková. Okna jsou dřevěná Euro. Podlahy místností jsou betonové, pokryté keramickou dlažbou, plovoucími podlahami a koberci. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou, elektrickou troubou a plynovou varnou deskou. Zařizovací předměty standardní. Objekt je vytápěn ústředním topením s kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody je zajištěn prostřednictvím elektrického bojleru. Rodinný dům byl postaven v roce 2012. Při prohlídce stavby nebyly zjištěny viditelné závady. Stavebně-technický stav stavby lze označit jako dobrý.

Dispoziční řešení:

1.NP: vstup, WC, kuchyň s jídelním koutem, komora, chodba, sklad, obývací pokoj, schodiště.
Podkroví: chodba, koupelna s WC, tři pokoje, ložnice.

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha	
1.NP	$9,50 \times 9,00 + 2,56 \times 1,06 + 3,20 \times 1,38 + 7,85 \times 1,80$	= 106,76 m ²
Podkroví	$10,56 \times 9,00$	= 95,04 m ²
Součet:		= 201,80 m ²

Podlažnost: 201,80 / 106,76 = 1,89

Obestavěný prostor (OP):

1.NP	$(9,50 \times 9,00 - 2,75 \times 2,69) \times 2,95 + 2,56 \times 1,06 \times (2,66 + 3,80) / 2 + 7,85 \times 1,80 \times (1,50 + 4,00) / 2$	= 278,02 m ³
Podkroví	$10,56 \times 9,00 \times (1,45 + 3,47 / 2)$	= 302,70 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 580,72 m ³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Jenštejn
Počet obyvatel: 1 119
Základní cena (ZC): 5 563,– Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: **příloha č. 24, tabulka č. 2**

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárniové	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	I. méně jak 45 cm	-0,02

4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné síť (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III. Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	0,05
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 2012
 Stáří stavby (y): 4
 Koeficient pro úpravu (s): 0,980

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 1,068

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 5 941,28 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 1,061

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 580,72 × 5 941,28 × 0,930 × 1,061 = 3 404 435,70 Kč

Rodinný dům – zjištěná cena: 3 404 435,70 Kč

b) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Jenštejn

Název okresu: Praha-východ

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
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	III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

Základní cena výchozí: ZC_v = 2 120,– Kč/m²

Základní cena pozemku: ZC = ZC_v × O₁ × O₂ × O₃ × O₄ × O₅ × O₆ = 1 258,– 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: $vp = 1\,157\text{ m}^2$

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,973$

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: $I_P = 1,061$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,987$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 1\,208,1216\text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 239	Zastavěná plocha a nádvoří	111	134 101,50
St. 352	Zastavěná plocha a nádvoří	40	48 324,86
240/4	Zahrada	78	94 233,48
339/5	Zahrada	928	1 121 136,84
Součet:		1 157	1 397 796,68

Pozemky – zjištěná cena:

1 397 796,68 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. a vyhlášky č. 345/2015 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	3 404 435,70 Kč
b) Pozemky	1 397 796,68 Kč
Výsledná cena činí celkem:	4 802 232,38 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	4 802 230,– Kč

Určená cena: 4 802 230,– Kč.

Cena slovy: Čtyřimilionyosmsetdvatisícdvěstětřicet Kč.

Rozpočet ceny na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Šnidl Miloslav	1 / 2	2 401 115,– Kč

Určená cena (podíl id. 1/2): 2 401 120,– Kč.

Cena slovy: Dvamilionyčtyřistajednatísícdvacet 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 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 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 přikládána 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. 341, ul. Ke Křížku, Jenštejn

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům</i>	Poloha	<i>Samostatně stojící, okraj obce</i>
Stáří objektu	<i>4 roky</i>	Stav objektu	<i>Dobrý</i>
Počet NP	<i>1</i>	Počet PP	<i>0</i>
Podkroví	<i>1</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	<i>1 157 m²</i>	Zastavěná plocha RD	<i>107 m²</i>
Užitná plocha RD	<i>128 m²</i>	Přípojky	<i>El., voda ze studny, kanal.</i>
Garáž	<i>Ne</i>	Příslušenství	<i>Venk. úpravy</i>

Přehled porovnatelných nemovitostí:

Objekt č. 1: Rodinný dům Jenštejn

Popis: Novostavba rodinného domu 3+kk.

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům</i>	Poloha	<i>Vnitřní řadový, okraj obce</i>
Stáří objektu	<i>1 rok</i>	Stav objektu	<i>Dobrý</i>
Počet NP	<i>1</i>	Počet PP	<i>0</i>
Podkroví	<i>1</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	<i>102 m²</i>	Zastavěná plocha RD	<i>42 m²</i>
Užitná plocha RD	<i>70 m²</i>	Přípojky	<i>El., vodovod, kanal., plyn</i>
Garáž	<i>Ne</i>	Příslušenství	<i>Vedl. stavba, venk. úpravy</i>
Požadovaná nebo kupní cena:		3 500 000,– Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m² užitné plochy:		50 000,– 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	0,90	
Koeficient K6:	koeficient transakce	0,95	
Celkový koeficient:		0,81	
Přepočtená standardní cena za 1 m² užitné plochy:		40 500,– Kč	

Objekt č. 2: Rodinný dům Jenštejn

Popis: Novostavba řadového domu 4+1.

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům</i>	Poloha	<i>Krajním řadový, okraj obce</i>
Stáří objektu	<i>1 rok</i>	Stav objektu	<i>Dobrý</i>
Počet NP	<i>2</i>	Počet PP	<i>0</i>
Podkroví	<i>0</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	<i>378 m²</i>	Zastavěná plocha RD	<i>97 m²</i>
Užitná plocha RD	<i>150 m²</i>	Přípojky	<i>El., vodovod, kanal., plyn.</i>
Garáž	<i>Ne</i>	Příslušenství	<i>Venk. úpravy</i>

Požadovaná nebo kupní cena:	4 681 500,– Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m² užitné plochy:	31 210,– 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	0,90
Koeficient K6:	koeficient transakce	0,95
Celkový koeficient:	0,81	
Přepočtená standardní cena za 1 m² užitné plochy:	25 280,– Kč	

Objekt č. 3: Rodinný dům Svémyslice

Popis: Řadový rodinný dům 4+1, z roku 2007.

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům</i>	Poloha	<i>Krajní řadový, okraj obce</i>
Stáří objektu	<i>9 roků</i>	Stav objektu	<i>Dobrý</i>
Počet NP	<i>1</i>	Počet PP	<i>0</i>
Podkroví	<i>1</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	<i>584 m²</i>	Zastavěná plocha RD	<i>78 m²</i>
Užitná plocha RD	<i>91 m²</i>	Přípojky	<i>El., vodovod, kanal., plyn.</i>
Garáž	<i>Ne</i>	Příslušenství	<i>Vedl. stavba, venk. úpravy</i>
Požadovaná nebo kupní cena:			5 100 000,– Kč
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m² užité plochy:			56 044,– Kč
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa		0,90
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		0,95
Celkový koeficient:			0,77
Přepočtená standardní cena za 1 m² užité plochy:			43 154,– Kč

Objekt č. 4: Rodinný dům Radonice

Popis: Novostavba rodinného domu 6+1.

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům</i>	Poloha	<i>Samostatně stojící, okraj obce</i>
Stáří objektu	<i>1 rok</i>	Stav objektu	<i>Dobrý</i>
Počet NP	<i>1</i>	Počet PP	<i>0</i>
Podkroví	<i>1</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	<i>927 m²</i>	Zastavěná plocha RD	<i>100 m²</i>
Užitná plocha RD	<i>160 m²</i>	Přípojky	<i>El., vodovod, kanal., plyn.</i>

Garáž	Ne	Příslušenství	Vedl. stavba, venk. úpravy
Požadovaná nebo kupní cena:			8 880 000,- Kč
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m² užité plochy:			55 500,- 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		1,00
Koeficient K6:	koeficient transakce		0,90
Celkový koeficient:			0,86
Přepočtená standardní cena za 1 m² užité plochy:			47 730,- 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 užité plochy rodinného domu je stanovena ve výši 46 094,- Kč.

Obvyklou cenu nemovité věci stanovuji ve výši 5 900 000,- Kč. Za tuto cenu by byly pozemek parc. č. st. 239, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 341 a pozemky parc. č. st. 352, parc. č. 240/4 a parc. č. 339/5, dle LV č. 262, v obci a k.ú. Jenštejn, běžně prodejné.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 činí 2 950 000,- Kč.

Obvyklá cena (podíl id. 1/2): 2 950 000,- Kč.

Cena slovy: Dvamilionydevětsetpadesáttisíc Kč.

V Praze dne 08.02.2016

Ing. Karel Schwarz
Štveráková 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. 6059-041/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

V Praze

dne 08.02.2016

Ing. Karel Schwarz