

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3981 / 210 / 2009

Předmět posudku :

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI – bytového domu č.p. 64
včetně příslušenství a pozemku p.č. St.71, v obci Budiměřice,
katastrálním území Rašovice u Nymburka, kraj Středočeský



Objednatel posudku : **Exekutorský úřad Ostrava, Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory (soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková)**

Účel zpracování : **pro exekuční řízení**

Předpis pro ocenění : **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 456/2008 Sb.**

Odhad vypracoval : **ING. DAGMAR LEEBOVÁ, Brandýs n. Labem, K. Tájka 1503/B, tel. 326904075**

Odhad obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a příloh, objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Datum šetření: 24.8.2009 Oceněno ke dni: 24.8.2009 Vypracováno dne: 8.9.2009

Podpis znalce :

.....
Ing. Dagmar LEEBOVÁ
ODHADCE NEMOVITOSTÍ
K. Tájka 1503/B
250 01 Brandýs nad Labem
Tel.: 326 904 075

S O U H R N

Na základě provedené analýzy, jejímž úkolem bylo ocenit předmětnou nemovitost a jejíž výsledky budou použity jako podklad pro exekuční řízení, jsem došla v souladu s dále uvedenými podklady k tomuto závěru :

Administrativní cena předmětné nemovitosti včetně pozemku je ke dni ocenění

1.988.980,00 Kč

Slovy: =Jednmilióndevětsetosmdesátosmtisícdevětsetosmdesátkorunčeských=

Obvyklá cena předmětné nemovitosti včetně pozemků je ke dni ocenění

1.000.000,00 Kč

Slovy: = Jedenmiliónkorunčeských=

Obvyklá cena pozemků je ke dni ocenění

160.000,00 Kč

Slovy: = Jednostošedesáttisíckorunčeských=

Obvyklá cena budov bez pozemků je ke dni ocenění

840.000,00 Kč

Slovy: = Osmsetčtyřicettisíckorunčeských=

Obvyklá cena závad – přístup a vedení inženýrských sítí přes cizí pozemek je ke dni ocenění

100.000,00 Kč

Slovy: = Jednostotisíckorunčeských=

OBSAH OCENĚNÍ

1/ NÁLEZ	5
1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI.....	5
1.1.1 Obec, katastrální území, ulice, číslo popisné.....	5
1.1.2 Situování nemovitosti	5
1.1.3 Přehled staveb a pozemků.....	5
1.1.4 Vlastník staveb a pozemků	5
1.1.5 Účel posudku	5
1.2 RIZIKA NEMOVITOSTI	6
 2/ PODKLADY	 6
2.1 PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM POSUDKU	6
2.1.1 Výpis z katastru nemovitostí	6
2.1.2 Kopie katastrální mapy	6
2.1.3 Velká privatizace	6
2.2 PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM.....	7
2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,.....	7
2.2.2 Vyhláška MF č. 456/2008 Sb.....	7
2.2.3 Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku	7
2.2.4 Úřední oceňování majetku	7
2.2.5 Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy.....	7
2.2.6 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2009	7
2.2.7 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2009	7
2.2.8 Software pro ocenění	7
2.2.9 Místní šetření.....	7
 3/ P O S U D E K - ocenění podle cenového předpisu.....	 8
3.1 BYTOVÝ DŮM č.p.64.....	8
3.1.1 Nález.....	8
3.1.2 Výměry.....	8
3.1.3 Další údaje pro zjištění ceny	9
3.1.4 Konstrukce a vybavení stavby.....	9
3.1.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)	10
3.1.6 Ocenění (§ 3).....	10

3.2 KOMBINOVANÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ.....	10
3.2.1 Ocenění nákladovým způsobem	10
3.2.2 Ocenění výnosovým způsobem	10
3.2.3 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu (§ 22).....	11
3.3 STAVEBNÍ POZEMKY	11
3.3.1 Nález.....	11
3.3.2 Ocenění (§ 28 odst. 2).....	11
3.4 CELKOVÁ REKAPITULACE.....	11
 4/ ZÁVADY - vážnoucí na nemovitosti	12
4.1 Nález.....	12
 5/ STANOVENÍ CENY - v čase a místě obvyklé	13
5.1 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ	13
 6/ REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT.....	17
 7/ PŘÍLOHY	
7.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	19
7.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY.....	21
7.3 FOTODOKUMENTACE.....	22
7.4 POROVNATELNÉ NEMOVITOSTI.....	23
7.5 SITUAČNÍ SCHEMA.....	24

I/ NÁLEZ - zadání znaleckého posudku

1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

1.1.1 Obec, katastrální území, ulice, číslo popisné	obec – Budiměřice k.ú. – Rašovice u Nymburka ulice – nespecifikována číslo popisné – 64 kraj – Středočeský okres – Nymburk
1.1.2 Situování nemovitosti	Oceňovaná nemovitost je situována mimo území obce Budiměřice, v k.ú. Rašovice u Nymburka. V obci jsou situovány základní obchody a služby. Kompletní síť obchodů, služby, zákl. a střední školy jsou situovány ve městě Nymburk. Nemovitost je situována v zóně rodinných domů.
1.1.3 Přehled staveb a pozemků	BYTOVÝ DŮM č.p. 64 POZEMEK p.č. St.71-zastavěná plocha a nádvoří, výměra 228 m²
1.1.4 Vlastník staveb a pozemků	NEW STYLE, spol. s r.o., Nádražní 3067/66, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
1.1.5 Účel posudku	Úkolem znalce je : A) Stanovit cenu v místě a čase obvyklou u nemovitostí zapsaných na LV č. 718 pro obec Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka. B) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. C) Stanovit výslednou cenu nemovitosti po odečtení závad s nemovitostí spojených. D) Ocenit předmětnou nemovitost dle platného cenového předpisu.

1.2 RIZIKA NEMOVITOSTI

Jedná se o bytový dům, ve kterém jsou situovány čtyři bytové jednotky, obsazené nájemníky. Při místním šetření, které proběhlo dne 24.8.2009 nebyl přítomen vlastník nemovitosti. Vzhledem k nepřítomnosti vlastníka nebyly získány žádné nájemní smlouvy a podklady o dalších možných závazcích. Nemovitost byla zpřístupněna pouze v části jedním z nájemníků. Výše nájemného a údaje o budově byly získány od nájemníka. Nemovitost není zatížena věcným břemenem. Dům je postaven na vlastním pozemku. **Z dostupných podkladů plyne, že k nemovitosti je přístup po pozemku p.č. 32 a 31/3 – vlastník ½ Josef Kulich, Stříbrského 679/22, Praha, Háje, 149 00, ½ Zdeňka Sobotová, Dělnická 235, Krehleby, 288 02. Na těchto pozemcích není specifikováno žádné věcné břemeno přístupu. Přípojka vody je provedena ze studny, která je situována na cizím pozemku p.č. 31/3 – vlastník ½ Josef Kulich, Stříbrského 679/22, Praha, Háje, 149 00, ½ Zdeňka Sobotová, Dělnická 235, Krehleby, 288 02.**

Ve výpisu z katastru nemovitostí je specifikováno :

Zástavní právo smluvní ve výši 726.000,- Kč. Pozemkový fond České republiky. Stavba: Rašovice č.p. 64. Parcela: St.71. Smlouva č.j. V2-3246/2000. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2000.

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve výši 90.337,- Kč. Finanční úřad Ostrava I. Stavba: Rašovice č.p. 64. Parcela: St.71. Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva, FÚ Ostrava I, č.j.-169460/2008 /388940/3560 ze dne 7.8.2008. Právní moc ke dni 12.9.2008.

Nářízení exekuce. Původní JPV vytvořen na prac.: KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava na základě listin: OS v Ostravě 97 Nc-11368/2008-7. NEW STYLE, spol. s r.o., Nádražní 3067/66, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Stavba: Rašovice č.p. 64. Parcela: St.71. Exekuční příkaz Exekutorský úřad Ostrava 024 EX-3153/2008-20 ze dne 13.10.2008. Právní moc ke dni 12.12.2008.

Nářízení exekuce. Původní JPV vytvořen na prac.: KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava na základě listin: OS v Ostravě 96 Nc-10689/2008-5. NEW STYLE, spol. s r.o., Nádražní 3067/66, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Stavba: Rašovice č.p. 64. Parcela: St.71. Exekuční příkaz Exekutorský úřad Jeseník 014EX-5524/2008-3 ze dne 11.11.2008.

2/ PODKLADY

2.1 PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM POSUDKU

2.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

LV č.718, vyhotovený KÚ pro Středočeský kraj, KP Nymburk, dne 26.5.2009

2.1.2 Kopie katastrální mapy

vyhotovená dálkovým nahlížením do KN

2.1.3 Velká privatizace

smlouva o převodu 23/2000

2.2 PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM

- 2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,**
ze dne 17.června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb.
- 2.2.2 Vyhláška MF č. 456/2008 Sb.**
kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- 2.2.3 Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku**
- metodická příručka k zákonu č.151/97 Sb. – Nakladatelství ŠEL, Praha 1999.
- 2.2.4 Úřední oceňování majetku**
-Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Pavel Krejčíř, Ing. Vlasta Scholzová, CERM s.r.o.
Brno, leden 2009
- 2.2.5 Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy**
- Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Doc. JUDr. Fiala, Linde Praha a.s. 1996
- 2.2.6 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2009** DT ČSVTS Ostrava s.r.o.
- 2.2.7 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2009** časopis znalců ČR
- 2.2.8 Software pro ocenění NEMO456,** verze 1.0.4, ze dne 24.5.2009, vyhotovený Ladislavem Tarantem, Líšnice 272.
- 2.2.9 Místní šetření**
Místní šetření bylo provedeno 24.8.2009 za účasti znalce.

3/P O S U D E K - ocenění podle cenového předpisu

3.1 BYTOVÝ DŮM č.p.64

3.1.1 Nález

Jedná se o samostatně stojící bytový dům o půdorysu ve tvaru písmene T. V domě jsou situovány čtyři bytové jednotky 3+1. Objekt má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. Střecha je plochá s krytinou z lepenky. Nosná konstrukce je provedena z cihelného zdiva. Stropy jsou železobetonové. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou betonové, povrchově upravené PVC, koberci a keramickou dlažbou. Okna jsou osazena dřevěná. Dveře jsou plné a prosklené do kovových zárubní. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vytápění je ústřední s kotli na tuhá paliva samostatně pro každou bytovou jednotku. Ohřev teplé vody je zajištěn elektrickými boilerly. Dům je napojen na přípojku vody ze studny, která je situována na cizím pozemku, kanalizace do řadu a elektro. Technický stav objektu je zhoršený. Běžná údržba není prováděna. Krytina střechy je ve špatném stavu a do objektu zatéká. Fasáda je v části opadaná.

Výčet místností:

1.PP : sklepy+kotelny = 189,00 m²

1.NP : **Bytová jednotka 1** - chodba-1,83 m², WC-1,49 m², koupelna-7,03 m², pokoj-13,33 m², chodba-5,71 m², obývací pokoj-23,54 m², pokoj-18,12 m², kuchyň-7,15 m² = **78,20 m²**

Bytová jednotka 2 - chodba-1,83 m², WC-1,49 m², koupelna-7,03 m², pokoj-13,33 m², chodba-5,71 m², obývací pokoj-23,54 m², pokoj-18,12 m², kuchyň-7,15 m² = **78,20 m²**

2.NP : **Bytová jednotka 3** - chodba-1,83 m², WC-1,49 m², koupelna-7,03 m², pokoj-13,33 m², chodba-5,71 m², obývací pokoj-23,54 m², pokoj-18,12 m², kuchyň-7,15 m² = **78,20 m²**

Bytová jednotka 4 - chodba-1,83 m², WC-1,49 m², koupelna-7,03 m², pokoj-13,33 m², chodba-5,71 m², obývací pokoj-23,54 m², pokoj-18,12 m², kuchyň-7,15 m² = **78,20 m²**

Celková podlahová plocha – 501,80 m²

3.1.2 Výměry

Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží		Zastavěná plocha	Výška
1. PP	22,54x10,37-4,90x1,17-4,90x1,17 =	222,27 m ²	2,87 m
1. NP	22,54x10,37-4,90x1,17-4,90x1,17+ 5,40x1,15 =	228,48 m ²	2,95 m
2. NP	22,54x10,37-4,90x1,17-4,90x1,17 =	222,27 m ²	2,95 m
Zastavěná plocha podlaží celkem		673,02 m ²	
Počet podlaží: 3			
Průměrná zast. plocha podlaží: 673,02 m ² / 3 =		224,34 m ²	

Výpočet průměrné výšky podlaží (váženým průměrem)

Podlaží	Zast.plocha	ZP celkem	Výška
1. PP	222,27 /	673,02	x 2,87 = 0,947839 m
1. NP	228,48 /	673,02	x 2,95 = 1,001480 m
2. NP	222,27 /	673,02	x 2,95 = 0,974260 m
Průměrná výška podlaží			2,92 m

Obestavěný prostor

Spodní stavba	222,27x2,87 =	637,91 m ³
Vrchní stavba	222,27x2,95+6,21x2,77 =	672,90 m ³
	222,27x2,95 =	655,70 m ³
Vrchní stavba celkem		1.328,60 m ³
Obestavěný prostor celkem		1.966,51 m ³

3.1.3 Další údaje pro zjištění ceny

Druh stavby: budova
Účel užití: domy tří a vícebytové (netypové)
Konstrukce: zděná

Koeficient podle velikosti průměrné zast. plochy podlaží (p)

$$K_2 = 0,92 + 6,60/p = 0,92 + 6,60/224,34 \text{ m}^2 = 0,9494$$

Koeficient podle průměrné výšky podlaží (v)

$$K_3 = 2,10/v + 0,30 = 2,10/2,92 \text{ m} + 0,30 = 1,0192$$

3.1.4 Konstrukce a vybavení stavby

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce	S	0,06000	100	1,00	0,06000
02 Svislé konstrukce	S	0,18800	100	1,00	0,18800
03 Stropy	S	0,08200	100	1,00	0,08200
04 Zastřešení	S	0,05300	100	1,00	0,05300
05 Krytiny střech	S	0,02400	100	1,00	0,02400
06 Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	1,00	0,00700
07 Úpravy vnitř. povrchů	S	0,06900	100	1,00	0,06900
08 Úpravy vněj. povrchů	S	0,03100	100	1,00	0,03100
09 Vnitřní obklady keram	S	0,02100	100	1,00	0,02100
10 Schody	S	0,03000	100	1,00	0,03000
11 Dveře	S	0,03200	100	1,00	0,03200
12 Vrata	S	0,00000	100	1,00	0,00000
13 Okna	S	0,05400	100	1,00	0,05400
14 Povrchy podlah	S	0,03100	100	1,00	0,03100
15 Vytápění	S	0,04700	100	1,00	0,04700
16 Elektroinstalace	S	0,05200	100	1,00	0,05200
17 Bleskosvod	S	0,00400	100	1,00	0,00400
18 Vnitřní vodovod	S	0,03300	100	1,00	0,03300
19 Vnitřní kanalizace	S	0,03200	100	1,00	0,03200
20 Vnitřní plynovod	Ch	0,00400	100	0,00	0,00000
21 Ohřev teplé vody	S	0,02100	100	1,00	0,02100
22 Vybavení kuchyní	S	0,01800	100	1,00	0,01800
23 Vnitřní hygien. zař.	S	0,03800	100	1,00	0,03800
24 Výtahy	Ch	0,01300	100	0,00	0,00000
25 Ostatní	S	0,05600	100	1,00	0,05600
26 Instal.prefabr.jádra	S	0,00000	100	1,00	0,00000
Koeficient vybavení stavby K4					0,9830

3.1.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)

Stáří stavby:	2009 - 1970 = 39 r.
Předpokládaná životnost:	100 r.
Celkové opotřebení:	100 % / 100 r. x 39 r. = 39,00 %

3.1.6 Ocenění (§ 3)

Základní cena (příloha č. 2, typ "K")	2.150,00 Kč/m ³
Koeficienty:	
konstrukce K ₁ (příloha č. 4, pol. č. 1)	x 0,939
průměr.ZP K ₂ (dle velikosti průměrné ZP podlaží)	x 0,9494
prům.výška K ₃ (podle průměrné výšky podlaží)	x 1,0192
vybavení K ₄	x 0,9830
poloha K ₅ (příloha č. 14, ostatní obce)	x 0,850
změna ceny K _i (příloha č. 38, CZ-CC 1122)	x 2,131
prodejnost K _p (dle § 21 bez použití K _p)	-
Základní cena upravená ZCU	3.478,31 Kč/m ³
Obestavěný prostor	x 1.966,51 m ³
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	6.840.131,40 Kč
Snížení o opotřebení 39,00 %	-2.667.651,25 Kč
Zjištěná cena - BYTOVÝ DŮM č.p.64	4.172.480,15 Kč

3.2 KOMBINOVANÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ

3.2.1 Ocenění nákladovým způsobem

BYTOVÝ DŮM č.p.64	4.172.480,15 Kč
Cena zjištěná nákladovým způsobem CN	4.172.480,15 Kč

3.2.2 Ocenění výnosovým způsobem

Stanovení ročního nájemného

A. Nájemné dle nájemních smluv

Roční nájemné	120.000,00 Kč
Odpočty snižující nájemné	
a) 40 % podle § 23 odst. 4	48.000,00 Kč
b) nájemné z pozemku	0,00 Kč
c) 5 % z ceny pozemku 15.960,00 Kč	798,00 Kč
Odpočty celkem 41 % z ročního nájemného	48.798,00 Kč
Upravené roční nájemné	71.202,00 Kč
Míra kapitalizace (příloha č. 16, pol. č. 9)	5,00 %
Zjištěná cena výnosovým způsobem CV	1.424.040,00 Kč

3.2.3 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu (§ 22)

Skupina podle analýzy rozvoje nemovitosti (příl. č. 17)	C
Výpočet ceny určen pro: stavby	
Cena zjištěná nákladovým způsobem CN	4.172.480,15 Kč
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV	1.424.040,00 Kč
CK = CV + 0,20 x abs(CV - CN)	
CK = 1.424.040,00 Kč + 0,20 x 2.748.440,15 Kč	
Zjištěná cena - KOMBINOVANÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ	1.973.728,03 Kč

3.3 STAVEBNÍ POZEMKY

3.3.1 Nález

Oceňovaný pozemek je situován dle výpisu z katastru nemovitostí v obci Budiměřice, k.ú. Rašovice u Nymburka. V obci není schválena cenová mapa pozemků. Pozemek je ve výpisu z KN označen jako „zastavěná plocha a nádvoří“. Pozemek je rovinný ve tvaru obdélníkovém. Na pozemku je situován bytový dům.

3.3.2 Ocenění (§ 28 odst. 2)

Obec: Budiměřice, 598 obyv.

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. j) se stanovuje výpočtem.

Výpočet: $(35 + (\min(1.000 - 1.000) \times 0,007414)) \times 2,00 = 70,00 \text{ Kč/m}^2$

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Základní cena
St.71	228 m ²	70,00	15.960,00 Kč
Úprava základní ceny (příloha č. 21):			
2.2 Nelze napojit na veřejný vodovod		-5 %	-798,00 Kč
Základní cena upravená			15.162,00 Kč
Koeficient K _i (příloha č. 38, CZ-CC 1122)			x 2,131
Prodejnost K _p (příloha č. 39, NB do 1tis, sl.7)			x 0,472
Zjištěná cena - STAVEBNÍ POZEMKY			15.250,42 Kč

3.4 CELKOVÁ REKAPITULACE

REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN	
3.1 BYTOVÝ DŮM č.p.64	-
3.2 KOMBINOVANÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ	1.973.728,03 Kč
3.3 STAVEBNÍ POZEMKY	15.250,42 Kč
Zjištěná cena celkem - zaokr.	1.988.980,00 Kč

Výsledná zjištěná cena **1.988.980,00 Kč**

Slovy: =Jednmilióndevětsetosmdesátosmtisícdevětsetosmdesátkorunčeských=

5/ STANOVENÍ CENY - v čase a místě obvyklé

5.1 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správcí nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti. Stanovení hodnoty majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje zvláště v současné době značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit hodnota nemovitostí. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení, mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

Celkové srovnání je provedeno: základě nabídek obdobných nemovitostí realitních kanceláří prezentovaných na www.sreality.cz www.reality.cz a jsou obsaženy v příloze tohoto ocenění.

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti celkem

	Oceňovaná nemovitost	Srov. objekt č. 1	Srov. objekt č. 2
Pozemky celkem m ²	228,00	2 476,00	530,00
ZP podlaží celkem m ²	228,00	458,00	215,00
PP podlaží celkem m ²	502,00	952,00	400,00
Požadovaná cena Kč	-	7 900 000	5 850 000
Objektivizační koeficient	-	0,95	0,95
Cena po úpravě Kč	-	7 505 000	5 557 500
Jednotkové ceny JC			
- za ZP (Kč/m ²)	-	16 386	25 849
- za PP (Kč/m ²)	-	7 883	13 894
Účel užití	1,00	1,00	1,00
Poloha v obci vzhledem k účelu užití	1,00	1,00	0,90
Opotřebení	0,80	0,90	0,90
Materiálová charakteristika	1,00	1,00	1,00
Vybavenost	0,95	0,95	1,00
Velikost	1,00	1,00	1,00
Komerční využití	1,00	1,00	1,00
Názor odhadce	0,90	0,90	0,90
Součin dílčích koeficientů	0,68	0,77	0,73
Jednotkové ceny JCP		po přepočtení I_S	po přepočtení I_S
- za ZP (Kč/m ²)	-	12 609	18 844
- za PP (Kč/m ²)	-	6 066	10 129
Váha dat		2	1
Jednotkové ceny JCP dle vah			
- za ZP (Kč/m ²)		14 687	
- za PP (Kč/m ²)		7 420	

Koeficienty pro výpočet indexu oceňované nemovitosti	
Poloha domu v lokalitě	1,00
Příslušenství domu	0,80
Pozemky tvořící funkční celek se stavbou	0,70
Technická vybavenost pozemku	0,95
Právní vztahy	0,80
Širší vztahy	0,70
Součin dílčích koeficientů	0,30
Zjištěná cena	
- za ZP (Kč/m ²)	4 376
- za PP (Kč/m ²)	2 211
Obvyklá cena	
- za ZP Kč	997 626
- za PP Kč	1 109 704
Výsledná cena objektu - obvyklá cena	1 000 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou					
a) srovnávací pozemek			1	2	3
Poloha pozemku :			Všechlapy	Jeseník	Krchleby
Popis pozemku:			stavební	stavební	stavební
Výměra pozemku (m2) :			1 540,0	1 250,0	1 132,0
Cena pozemku (Kč) :			1 100 000,0	781 250,0	786 740,0
Jednotková cena pozemku (Kč / m2) :			714	625	695
Průměrná cena pozemků (Kč / m2)			678,1		
Koeficienty pro výpočet indexu					
1	účel užití		1,0	1,0	1,0
2	poloha		0,4	0,4	0,4
3	poloha v obci-účel užití		0,9	0,9	0,9
4	vybavenost(sítě)		1,0	1,0	1,0
5	velikost		1,0	1,0	1,0
6	komerční využití		0,7	0,7	0,7
7	koef.úpravy ceny		0,9	0,9	0,9
8	názor odhadce		1,1	1,1	1,1
Celkový index srovnávacího pozemku			0,2	0,2	0,2
Průměrný celkový index srovnávacích pozemků				0,249	
b) oceňovaný pozemek					
Poloha oceňovaného pozemku:			Rašovice		
Popis oceňovaného pozemku:			zastavěná plocha		
Výměra oceňovaného pozemku (m2) :			228		
Koeficienty pro výpočet indexu					
1	účel užití		1		
2	poloha		0,65		
3	poloha v obci-účel užití		0,8		
4	vybavenost(sítě)		0,8		
5	velikost		1		
6	komerční využití		0,7		
8	názor odhadce		0,9		
Celkový index oceňovaného pozemku			0,262		
Poměr indexů			1,051		
Jednotková cena oceňovaného pozemku			712		
Cena oceňovaného pozemku (Kč)			162 336		

Výpočet hodnoty věcného břemene přístupu přes cizí pozemky

Výpočet ceny věcného břemene				
1	Druh břemene:	právo chůze a přístupu přes pozemek a vedení inženýrských sítí natrvalo		
2	<i>a) výpočet ročního užitku oprávněné osoby</i>			
3	Jednotková cena pozemku	.	Kč/m ²	700,00
4	Obvyklé nájemné z obdobného pozemku	z ceny	%	4,00
5	Nájemné jednotkové dosažitelné za výměru cesty	.	Kč/m ²	28,00
6	Výměra	.	m ²	250,00
7	Nájemné roční dosažitelné	.	Kč	7 000,00
8	Nájemné roční celkem	<i>N</i>	Kč	7 000,00
9	<i>b) výpočet obecné ceny věcného břemene jako užitku oprávněného</i>			
10	Uvažovaná hodnota výhody z práva	<i>U</i>	Kč	7 000,00
11	Počet let užívání práva dle smlouvy	.	roků	neomezeně
12	Počet let užívání práva uvažovaný pro výpočet	<i>n</i>	roků	neomezeně
13	Uvažovaná míra kapitalizace	<i>u</i>	% / r	7,00
14	Vzorec použitý pro výpočet	věčná renta	<i>C_{VB}</i> =	$(U / u) \times 100$ %
15	Cena věcného břemene obecná	<i>C_{VB}</i>	Kč	100 000,00

6/ REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT

A) Administrativní cena	1.988.980,00 Kč
B) Porovnávací hodnota celkem	1.000.000,00 Kč
C) Porovnávací hodnota staveb	840.000,00 Kč
D) Porovnávací hodnota pozemku	160 000,00 Kč
E) Hodnota závad – přístup přes cizí pozemek	100.000,00 Kč

SHRNUTÍ

Oceňovaná nemovitost je využívána pro bydlení v nájemních bytech. Vzhledem k technickým parametrům je předpoklad dalšího využití pro stejný účel. Nemovitost je situována v zóně rodinných domů.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, dle výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním specifickým podmínkám polohy nemovitosti, obsazenosti nájemníky, s ohledem na nabízené nemovitosti a s důrazem na srovnávací hodnotu odhadují obvyklou cenu nemovitosti ve výši:

Hodnota staveb a pozemků

1.000.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliónkorunčeských

Hodnota pozemků

160.000,- Kč

Slovy: Jednostošedesáttisíckorunčeských

Hodnota staveb

840.000,- Kč

Slovy: Osmsetčtyřicettisíckorunčeských

Hodnota závad

100.000,- Kč

Slovy: Jednostotisíckorunčeských

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím městského soudu v Praze ze dne 31.8.1994 č.j.Spr. 1082/94 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady se zvl. specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. **3981 / 210 / 2009** znaleckého deníku.



Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

DODATEK KE ZNALECKÉMU POSUDKU

č. 3981 / 210 / 2009

Předmět posudku :

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI – bytového domu č.p. 64
včetně příslušenství a pozemku p.č. St.71, v obci Budiměřice,
katastrálním území Rašovice u Nymburka, kraj Středočeský



Objednatel posudku : **Exekutorský úřad Ostrava, Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory (soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková)**

Účel zpracování : **pro exekuční řízení**

Předpis pro ocenění : **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 456/2008 Sb.**

Odhad vypracoval : **ING. DAGMAR LEEBOVÁ, Brandýs n. Labem, K. Tájka 1503/B, tel. 326904075**

Odhad obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a příloh, objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Datum šetření: 24.8.2009 Oceněno ke dni: 24.8.2009 Vypracováno dne: 12.9.2009

Poznámka : Tento dodatek je nutno předkládat společně s původním posudkem.

Podpis znalce :

Ing. Dagmar LEEBOVÁ
.....ODHADCE NEMOVITOSTI
K. TÁJKA 1503/B
250 01 Brandýs nad Labem
Tel.: 326 904 075
ap.leebova@seznam.cz

S O U H R N

Na základě provedené analýzy, jejímž úkolem bylo ocenit předmětnou nemovitost a jejíž výsledky budou použity jako podklad pro exekuční řízení, jsem došla v souladu s dále uvedenými podklady k tomuto závěru :

Administrativní cena předmětné nemovitosti včetně pozemku je ke dni ocenění

1.988.980,00 Kč

Slovy: =Jednmilióndevětsetosmdesátosmtisícdevětsetosmdesátkorunčeských=

Obvyklá cena předmětné nemovitosti včetně pozemků je ke dni ocenění

1.000.000,00 Kč

Slovy: = Jedenmiliónkorunčeských=

Obvyklá cena pozemků je ke dni ocenění

160.000,00 Kč

Slovy: = Jednostošedesáttisíckorunčeských=

Obvyklá cena budov bez pozemků je ke dni ocenění

840.000,00 Kč

Slovy: = Osmsetčtyřicettisíckorunčeských=

Obvyklá cena závad – přístup a vedení inženýrských sítí přes cizí pozemek je ke dni ocenění

100.000,00 Kč

Slovy: = Jednostotisíckorunčeských=

Obvyklá cena závad – nájemní smlouva je ke dni ocenění

350.000,00 Kč

Slovy: = Třistapadesáttisíckorunčeských=

OBSAH OCENĚNÍ

1/ NÁLEZ	5
1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI.....	5
1.1.1 Obec, katastrální území, ulice, číslo popisné.....	5
1.1.2 Situování nemovitosti	5
1.1.3 Přehled staveb a pozemků.....	5
1.1.4 Vlastník staveb a pozemků	5
1.1.5 Účel posudku	5
1.1.6 Poznámka	5
1.2 RIZIKA NEMOVITOSTI	6
2/ PODKLADY	6
2.1 PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM POSUDKU.....	6
2.1.1 Výpis z katastru nemovitostí	6
2.1.2 Kopie katastrální mapy	6
2.1.3 Velká privatizace	6
2.1.4 Nájemní smlouva	6
2.2 PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM.....	7
2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,.....	7
2.2.2 Vyhláška MF č. 456/2008 Sb.....	7
2.2.3 Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku	7
2.2.4 Úřední oceňování majetku	7
2.2.5 Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy.....	7
2.2.6 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2009	7
2.2.7 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2009	7
2.2.8 Software pro ocenění.....	7
2.2.9 Místní šetření.....	7
3/ P O S U D E K - ocenění podle cenového předpisu.....	8
3.1 BYTOVÝ DŮM č.p.64.....	8
3.1.1 Nález.....	8
3.1.2 Výměry.....	8
3.1.3 Další údaje pro zjištění ceny	8
3.1.4 Konstrukce a vybavení stavby.....	8
3.1.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)	8
3.1.6 Ocenění (§ 3).....	8

3.2 KOMBINOVANÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ.....	8
3.2.1 Ocenění nákladovým způsobem	8
3.2.2 Ocenění výnosovým způsobem	8
3.2.3 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu (§ 22).....	8
3.3 STAVEBNÍ POZEMKY	8
3.3.1 Nález.....	8
3.3.2 Ocenění (§ 28 odst. 2).....	8
3.4 CELKOVÁ REKAPITULACE.....	9
 4/ ZÁVADY - váznoucí na nemovitosti	 9
4.1 Nález.....	9
 5/ STANOVENÍ CENY - v čase a místě obvyklé	 10
5.1 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ	10
6/ OCENĚNÍ PRÁV A ZÁVAD	10
7/ REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT.....	14
 7/ PŘÍLOHY	
7.4 POROVNATELNÉ NEMOVITOSTI.....	17

I/ NÁLEZ - zadání znaleckého posudku

1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

1.1.1 Obec, katastrální území, ulice, číslo popisné	obec – Budiměřice k.ú. – Rašovice u Nymburka ulice – nespecifikována číslo popisné – 64 kraj – Středočeský okres – Nymburk
1.1.2 Situování nemovitosti	Oceňovaná nemovitost je situována mimo území obce Budiměřice, v k.ú. Rašovice u Nymburka. V obci jsou situovány základní obchody a služby. Kompletní síť obchodů, služby, zákl. a střední školy jsou situovány ve městě Nymburk. Nemovitost je situována v zóně rodinných domů.
1.1.3 Přehled staveb a pozemků	BYTOVÝ DŮM č.p. 64 POZEMEK p.č. St.71-zastavěná plocha a nádvoří, výměra 228 m ²
1.1.4 Vlastník staveb a pozemků	NEW STYLE, spol. s r.o., Nádražní 3067/66, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
1.1.5 Účel dodatku	Úkolem znalce je : Ocenit závalu – nájem bytu v I. Patře na základě Smlouvy o nájmu. 23B 95/28
1.1.6 Poznámka	Tento dodatek je nutno předkládat společně s původním posudkem č. 3981/210/2009 ze dne 8.9.2009.

1.2 RIZIKA NEMOVITOSTI

Jedná se o bytový dům, ve kterém jsou situovány čtyři bytové jednotky, obsazené nájemníky. Při místním šetření, které proběhlo dne 24.8.2009 nebyl přítomen vlastník nemovitosti. Vzhledem k nepřítomnosti vlastníka nebyly získány žádné nájemní smlouvy a podklady o dalších možných závazcích. Nemovitost byla zpřístupněna pouze v části jedním z nájemníků. Výše nájemného a údaje o budově byly získány od nájemníka. Nemovitost není zatížena věcným břemenem. Dům je postaven na vlastním pozemku. Z dostupných podkladů plyne, že k nemovitosti je přístup po pozemku p.č. 32 a 31/3 – vlastník ½ Josef Kulich, Stříbrského 679/22, Praha, Háje, 149 00, ½ Zdeňka Sobotová, Dělnická 235, Krchleby, 288 02. Na těchto pozemcích není specifikováno žádné věcné břemeno přístupu. Přípojka vody je provedena ze studny, která je situována na cizím pozemku p.č. 31/3 – vlastník ½ Josef Kulich, Stříbrského 679/22, Praha, Háje, 149 00, ½ Zdeňka Sobotová, Dělnická 235, Krchleby, 288 02.

Nájemní smlouva uzavřená na dobu neurčitou s regulovaným nájemným.
– zvýšení regulovaného nájemného ze dne 1.7.2001

Ve výpisu z katastru nemovitostí je specifikováno :
- viz původní posudek

2/ PODKLADY

2.1 PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM POSUDKU

2.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

LV č.718, vyhotovený KÚ pro Středočeský kraj, KP Nymburk, dne 26.5.2009

2.1.2 Kopie katastrální mapy

vyhotovená dálkovým nahližením do KN

2.1.3 Velká privatizace

smlouva o převodu 23/2000

2.1.4 Nájemní smlouva

Zvýšení nájmu ze dne 1.7.2001

2.2 PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM

- 2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,**
ze dne 17.června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb.
- 2.2.2 Vyhláška MF č. 456/2008 Sb.**
kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- 2.2.3 Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku**
- metodická příručka k zákonu č.151/97 Sb. – Nakladatelství ŠEL, Praha 1999.
- 2.2.4 Úřední oceňování majetku**
-Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Pavel Krejčíř, Ing. Vlasta Scholzová, CERM s.r.o.
Brno, leden 2009
- 2.2.5 Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy**
- Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Doc. JUDr. Fiala, Linde Praha a.s. 1996
- 2.2.6 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2009** DT ČSVTS Ostrava s.r.o.
- 2.2.7 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2009** časopis znalců ČR
- 2.2.8 Software pro ocenění NEMO456,** verze 1.0.4, ze dne 24.5.2009, vyhotovený Ladislavem Tarantem, Líšnice 272.
- 2.2.9 Místní šetření**
Místní šetření bylo provedeno 24.8.2009 za účasti znalce.

3/P O S U D E K - ocenění podle cenového předpisu

3.1 BYTOVÝ DŮM č.p.64

3.1.1 Nález

- viz původní posudek

3.1.2 Výměry

- viz původní posudek

3.1.3 Další údaje pro zjištění ceny

- viz původní posudek

3.1.4 Konstrukce a vybavení stavby

- viz původní posudek

3.1.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)

- viz původní posudek

3.1.6 Ocenění (§ 3)

- viz původní posudek

3.2 KOMBINOVANÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ

3.2.1 Ocenění nákladovým způsobem

- viz původní posudek

3.2.2 Ocenění výnosovým způsobem

- viz původní posudek

3.2.3 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu (§ 22)

- viz původní posudek

3.3 STAVEBNÍ POZEMKY

3.3.1 Nález

- viz původní posudek

3.3.2 Ocenění (§ 28 odst. 2)

- viz původní posudek

3.4 CELKOVÁ REKAPITULACE

REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN	
3.1 BYTOVÝ DŮM č.p.64	-
3.2 KOMBINOVANÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ	1.973.728,03 Kč
3.3 STAVEBNÍ POZEMKY	15.250,42 Kč
Zjištěná cena celkem - zaokr.	<u>1.988.980,00 Kč</u>

Výsledná zjištěná cena **1.988.980,00 Kč**

Slový: =Jednomilióndevětsetosmdesátosmtisícdevětsetosmdesátkorunčeských=

4/ ZÁVADY - vážnouch na nemovitosti

4.1 Nález

Jedná se o bytový dům, ve kterém jsou situovány čtyři bytové jednotky obsazené nájemníky. Při místním šetření, které proběhlo dne 24.8.2009 nebyl přítomen vlastník nemovitosti. Vzhledem k nepřítomnosti vlastníka nebyly získány žádné nájemní smlouvy a podklady o dalších možných závazcích. Nemovitost byla zpřístupněna pouze v části jedním z nájemníků. Výše nájemného a údaje o budově byly získány od nájemníka. Nemovitost není zatížena věcným břemenem. Dům je postaven na vlastním pozemku. Z dostupných podkladů plyne, že k nemovitosti je přístup po pozemku p.č. 32 a 31/3 – vlastník ½ Josef Kulich, Stříbrského 679/22, Praha, Háje, 149 00, ½ Zdeňka Sobotová, Dělnická 235, Krchleby, 288 02. Na těchto pozemcích není specifikováno žádné věcné břemeno přístupu. Přípojka vody je provedena ze studny, která je situována na cizím pozemku p.č. 31/3 – vlastník ½ Josef Kulich, Stříbrského 679/22, Praha, Háje, 149 00, ½ Zdeňka Sobotová, Dělnická 235, Krchleby, 288 02.

Ve výpisu z katastru nemovitostí je specifikováno :
- viz původní posudek

Zástavní práva, exekuční příkazy a nařízení exekuce nemají vliv na výši ceny obvyklé. Podstatný vliv na cenu obvyklou má právně nezajištěný přístup k nemovitost po cizích pozemcích a přípojka vody ze studny, která je situována na cizím pozemku a nájemní smlouva uzavřená na dobu neurčitou s regulovaným nájemným.

5/ STANOVENÍ CENY - v čase a místě obvyklé

5.1 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ

- viz původní posudek

6/ OCENĚNÍ PRÁV A ZÁVAD

Výpočet hodnoty věcného břemene přístupu přes cizí pozemky

Výpočet ceny věcného břemene				
1	Druh břemene:	právo chůze a přístupu přes pozemek a vedení inženýrských sítí natrvalo		
2	<i>a) výpočet ročního užitku oprávněné osoby</i>			
3	Jednotková cena pozemku	.	Kč/m ²	700,00
4	Obvyklé nájemné z obdobného pozemku	z ceny	%	4,00
5	Nájemné jednotkové dosažitelné za výměru cesty	.	Kč/m ²	28,00
6	Výměra	.	m ²	250,00
7	Nájemné roční dosažitelné	.	Kč	7 000,00
8	Nájemné roční celkem	<i>N</i>	Kč	7 000,00
9	<i>b) výpočet obecné ceny věcného břemene jako užitku oprávněného</i>			
10	Uvažovaná hodnota výhody z práva	<i>U</i>	Kč	7 000,00
11	Počet let užívání práva dle smlouvy	.	roků	neomezeně
12	Počet let užívání práva uvažovaný pro výpočet	<i>n</i>	roků	neomezeně
13	Uvažovaná míra kapitalizace	<i>u</i>	% / r	7,00
14	Vzorec použitý pro výpočet	věčná renta	<i>C_{VB}</i> =	$(U / u) \times 100$ %
15	Cena věcného břemene obecná	<i>C_{VB}</i>	Kč	100 000,00

Výpočet obvyklého nájemného

Oceňovaná nemovitost je zatížena

- 1) smlouvou o nájmu bytu uzavřenou mezi New Stále spol. s.r.o. a Lubošem Kardašem na dobu neurčitou s regulovaným nájemným ve výši 1172,- Kč/měs.

Uzavřené nájemné neodpovídá obvyklému nájemnému. Pro výpočet ceny závady je uvažováno s průměrným dosažitelným nájemným v dané lokalitě, toto nájemné vychází z nabídek na internetu, které jsou přílohou dodatku.

Bytová jednotka v 1.patře				
a) srovnávací nemovitost		A	B	C
Poloha nemovitosti :		Poděbrady	Nymburk	Nymburk
Popis nemovitosti:		byt	byt	Byt
Cena pronájmu Kč/měs.		5 500	6 000	8 000
Výměra m2		67	60	75
Cena pronájmu Kč/m2/měs.		82	100	107
Koef.úpravy ceny		0,9	0,9	0,85
Váha		1,0	1,0	1,0
Průměrná cena (Kč /m2/měs)		84,8		
Koeficienty pro výpočet indexu				
1	účel užití	1,00	1,00	1,00
2	poloha v obci-účel užití	1,20	1,20	1,20
3	opotřebení	1,10	1,10	1,10
4	materiáloví charakteristika	1,00	1,00	1,00
5	vybavenost	1,00	1,00	1,00
6	velikost	1,00	1,00	1,00
7	komerční využití	1,00	1,00	1,00
8	poloha v nemovitosti	1,00	1,00	1,00
9		1,00	1,00	1,00
10	názor odhadce	1,10	1,10	1,10
Celkový index srovn. nemovitostí		1,45	1,45	1,45
Průměrný celkový index srovn. nemovitostí			1,089	

b) oceňovaná nemovitost		
Poloha oceňované nemovitosti:		Budiměřice-Rašovice
Popis oceňované nemovitosti:		byt
Výměra (m2) :		78,2
Koeficienty pro výpočet indexu		
1	účel užití	1
2	poloha v obci-účel užití	0,8
3	opotřebení	0,8
4	materiáloví charakteristika	1
5	vybavenost	1
6	velikost	1
7	komerční využití	1
8	poloha v nemovitosti	1
9	názor odhadce	0,9
Celkový index oceň. nemovitosti		0,576
Poměr indexů		0,529
Obvyklé nájemné nemovitosti v Kč/m2/měs		45
Obvyklé nájemné nemovitosti v Kč/m2/měs - zaokrouhlené		3 500

Výpočet ceny nájemního práva – obvyklé nájemné				
1	Druh nájemního práva:	bydlení v bytě		
2	<i>a) výpočet ročního užitku oprávněné osoby</i>			
3	Nájemné jednotkové dosažitelné za uvedený byt		Kč/m ²	3 500,00
4	Výměra		m ²	12,00
5	Nájemné roční dosažitelné		Kč	42 000,00
6	Nájemné roční celkem	<i>N</i>	Kč	42 000,00
7	Náklady povinného dle § 151n odst. 3 OZ na zachování a opravy věci	<i>NZO</i>	Kč	0,00
8	Roční užitek z nájemného	<i>U</i>	Kč	42 000,00
9	<i>c) výpočet obecné ceny nájemního práva</i>			
10	Uvažovaná hodnota užitku z práva	<i>U</i>	Kč	42 000,00
11	Počet let užívání práva dle smlouvy		roků	na neurčito
12	Uvažovaná míra kapitalizace	<i>u</i>	% / r	8,00
13	Vzorec použitý pro výpočet	věčná renta	$C_{VB} =$	$(U / u) \times 100 \%$
14	Cena nájemních práv obecná	$VBU = C_{VB}$	Kč	525 000,00

Výpočet ceny nájemního práva – nájemné dle smlouvy				
1	Druh nájemního práva:	bydlení v bytě		
2	<i>a) výpočet ročního užitku oprávněné osoby</i>			
3	Nájemné za uvedený byt - dle smlouvy		Kč/m ²	1.172,00
4	Výměra		m ²	12,00
5	Nájemné roční dosažitelné		Kč	14 064,00
6	Nájemné roční celkem	<i>N</i>	Kč	14 064,00
7	Náklady povinného dle § 151n odst. 3 OZ na zachování a opravy věci	<i>NZO</i>	Kč	0,00
8	Roční užitek z nájemného	<i>U</i>	Kč	14 064,00
9	<i>c) výpočet obecné ceny nájemního práva</i>			
10	Uvažovaná hodnota užitku z práva	<i>U</i>	Kč	14 064,00
11	Počet let užívání práva dle smlouvy		roků	na neurčito
12	Uvažovaná míra kapitalizace	<i>u</i>	% / r	8,00
13	Vzorec použitý pro výpočet	věčná renta	$C_{VB} =$	$(U / u) \times 100 \%$
14	Cena nájemních práv dle smlouvy	$VBU = C_{VB}$	Kč	175 800,00

Výpočet výsledné ceny závad – nájemní smlouva

Dosažitelná cena – dosažená cena

$$525\,000,- \text{ Kč} - 175\,800,- \text{ Kč} = 349\,200,- \text{ Kč}$$

7/ REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT

A) Administrativní cena	1.988.980,00 Kč
B) Porovnávací hodnota celkem	1.000.000,00 Kč
C) Porovnávací hodnota staveb	840.000,00 Kč
D) Porovnávací hodnota pozemku	160 000,00 Kč
E) Hodnota závad – přístup přes cizí pozemek	100.000,00 Kč
F) Hodnota závad – nájemní smlouva	350.000,00 Kč

SHRNUTÍ

Oceňovaná nemovitost je využívána pro bydlení v nájemních bytech. Vzhledem k technickým parametrům je předpoklad dalšího využití pro stejný účel. Nemovitost je situována v zóně rodinných domů.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, dle výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním specifickým podmínkám polohy nemovitosti, obsazenosti nájemníky, s ohledem na nabízené nemovitosti a s důrazem na srovnávací hodnotu odhaduji obvyklou cenu nemovitosti ve výši:

Hodnota staveb a pozemků

1.000.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliónkorunčeských

Hodnota pozemků

160.000,- Kč

Slovy: Jednostošedesáttisíckorunčeských

Hodnota staveb

840.000,- Kč

Slovy: Osmsetčtyřicettisíckorunčeských

Hodnota závad – přístup přes cizí pozemek

100.000,- Kč

Slovy: Jednostotisíckorunčeských

Hodnota závad – nájemní smlouva

350.000,- Kč

Slovy: Třistapadesáttisíckorunčeských

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím městského soudu v Praze ze dne 31.8.1994 č.j.Spr. 1082/94 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady se zvl. specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 3981 / 210 / 2009 znaleckého deníku.



Otisk kulaté pečete

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive letters.

Podpis znalce

SREALITY.CZ

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 197947 aktuálních nabídek



Pronájem, byt 3+1, 67 m²

Cena:	5 500,- Kč za měsíc včetně provize
Adresa:	Budovcova, Poděbrady III
Datum vložení:	01.09.2011
Datum aktualizace:	10.09.2011
ID zakázky:	100369
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	7
Podlaží umístění:	3. podlaží
Plocha užitná:	67 m ²
Plocha podlahová:	67 m ²
Balkón:	Ano
Parkovací stání:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Individuální
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon
Elektrika:	230V
Vybavení bytu:	Částečně

Popis:

Pronájem pěkného prostorného bytu 3+1 s lodžii v Poděbradech na Žižkově. Byt je po částečné rekonstrukci. Vybavení kuchyně: digestoř, plynový sporák, trouba. Škola, škola a dětské hřiště je přímo za domem. Jedná se o velmi klidnou lokalitu. Poplatky ...

[Celý popis](#)

Kontaktovat

Marek Filip
Mobil: **608 732 013**
filip@reality-polabi.cz

Dotaz prodejci

Reality Polabi
Na Valech 22, 29001 Poděbrady



Poloha zobrazená na mapě může být pouze orientační

V okolí nemovitosti najdete

- Vlak: vlaková stanice Poděbrady 580 m
- Bankomat: Bankomat České spořitelny 600 m
- Pošta: Česká pošta, s.p. 950 m
- Lékárna: PharmDr. Lena Stránská - Lékárna V Aleji 280 m
- Sportoviště: Sportovní centrum Linhart 380 m
- Restaurace: Restaurace U Linhartů 920 m

Copyright © 1996–2011 Seznam.cz, a.s. Všechna práva vyhrazena.

SREALITY.CZ

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 197947 aktuálních nabídek

**Pronájem, byt 3+1, 60 m²**

Cena:	6 000,- Kč za měsíc
Adresa:	Poděbradská, Nymburk
Datum vložení:	30.08.2011
Datum aktualizace:	06.09.2011
ID zakázky:	1093x6516
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží počet:	3
Podlaží umístění:	3. podlaží
Plocha užitná:	60 m ²
Plocha podlahová:	60 m ²
Balkón:	2 m ²
Sklep:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Vybavení bytu:	Ano

Popis:

Pronájem bytu 3+1 s balkónkem v OV o celkové ploše 60m² v cihlové domě města Nymburk. Jedná se starší byt ve třetím podlaží třípodlažního domu. V bytě jsou nové okna, rozvody plynu, nová koupelna. K domu patří i společná zahrada, která lze využívat....

[Celý popis](#)

Poloha zobrazené na mapě může být pouze orientační

V okolí nemovitosti najdete

- Vlak: Vlaková stanice Nymburk hlavní nádraží 880 m
- Bankomat: Bankomat ČSOB 810 m
- Pošta: Česká pošta, s.p. 810 m
- Lékárna: Mgr. Eva Drápalíková - Lékárna 930 m
- Restaurace: Restaurace Na Růžku 250 m

Kontaktovat

Michaela Stachová
 Mobil: **605 718 770**
m.stachova@refiasreality.cz

Dotaz prodejci

Jaroslav Hýbler
 Husovo náměstí 168/13, 28922 Lysá nad Labem



Nejnavštěvovanější realitní server, máme 197947 aktuálních nabídek



Pronájem, byt 3+1, 75 m²

Cena:	8 000,- Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	informace v kanceláři
Adresa:	Poděbradská, Nymburk
Datum vložení:	29.07.2011
ID zakázky:	212007
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	4
Podlaží umístění:	1. podlaží
Plocha užitná:	75 m²
Plocha podlahová:	75 m²
Sklep:	Ano

Popis:

Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem zařízeného bytu v cihlovém domě na Poděbradské ulici v prvním nadzemním patře. Byt je zařízen kuchyňskou linkou se sporákem, myčkou, mrazákem a lednicí. Dům je v blízkosti centra, nákupního střediska i hl. nádraží. Uváděná cena je bez poplatků za energii. Majitel požaduje jednu kauci. Po případném uzavření rezervační smlouvy obdržíte zdarma informační SMS systémem. Ev. číslo: 211393.

[Zavřít](#)

Poloha zobrazená na mapě může být pouze orientační

V okolí nemovitosti najdete

- Vlak: Vlaková stanice Nymburk hlavní nádraží 690 m
- Bankomat: Bankomat GE Money Bank 460 m
- Pošta: Česká pošta, s.p. 500 m
- Lékárna: Mgr. Eva Drápalíková - Lékárna 490 m
- Sportoviště: TJ STADION Nymburk 930 m
- Restaurace: Katovna 160 m

Kontaktovat



Ing. Jiří Hořínek
Mobil: **602 437 678**
horinek@nymburk2.dumrealit.cz

Dotaz prodejci



Dumrealit.cz
Svornosti 985/8, 15000 Praha

Copyright © 1996–2011 Seznam.cz, a.s. Všechna práva vyhrazena.

