

## Znalecký posudek č. 036-2018/3928

O ceně

stp.č. 66 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 63 s příslušenstvím a pozemkem ve funkčním celku p.p.č. 67 - zahrada v obci a k.ú. Velenice, okres Nymburk

Vlastník nemovitosti:

*Na listu vlastnictví číslo 482 pro k.ú. 777765 - Velenice je zapsáno vlastnické právo pro*

Jan Prokop, nar.: 7.8.1966, zemřelý dne 14.7.2015  
Milada Prokopová, nar.: 11.06.1969

... id. 1/2  
... id. 1/2

Objednatel posudku:

STERLING, s.r.o., IČ: 25758781  
Čihákova 386/12, 29001 Poděbrady

Posudek vypracoval dne 23. dubna 2018:

Petr Brodský, Třebířichy 5. 537 01 Chrudim

## Úvodní část posudku

### Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro veřejnou dražbu nemovitosti

### Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání

### Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 23. dubna 2018. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

### Stručný popis

Předmětem ocenění je stp.č. 66 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 63 s příslušenstvím a pozemkem ve funkčním celku p.p.č. 67 - zahrada v obci a k.ú. Velenice, okres Nymburk

### Ocenění

je provedeno obvyklou cenou ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění, to jest cenou, 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

ke dni 23. dubna 2018

## Nález, výměry a ocenění

### 1 - stp.č. 66 + č.p. 63 s příslušenstvím

**Nález:** Rodinný dům č.p. 63 jako součást stp.č. 66 se nachází v blízkosti centra obce Velenice, na pozemku parc. č. st. 66 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 833 m<sup>2</sup> spolu s p.p.č.č. 67 - zahrada o výměře 814 m<sup>2</sup> tvořící funkční celek. Jedná se o objekt samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím bez účelově využitého podkroví. Stavba pochází podle dostupných údajů z období kolem roku 1900, kolem roku 1970 byla provedena částečná modernizace a zřejmě rekonstrukce části hospodářských prostor na druhou bytovou jednotku. Stavba je provedena za smíšeného zdiva s trémovými stropy, střecha z cementobetonových tašek bez okapů a bleskosvodu, omítky vápenocementové, podlahy z části povlakové na beton, dlažba, prkna, koupelny obklady a dlažby, příprava TUV el. zásobníkový ohříváč. Vytápění kotlem na pevná paliva pro celý dům, rozvody ocelové trubky. Kotel nemá revizi a je mimo provoz, náhrada elektrické přímotopy. Rodinný dům má dvě bytové jednotky a to bytovou jednotku o velikosti 3+1 o těchto místnostech: tři pokoje, předsíň, WC, koupelna, kuchyň a spíž a bytovou jednotku o velikosti 1+1 tvořenou předsíní, komorou, kuchyní, pokojem a koupelnou s WC. Kuchyň bytové jednotky o velikosti 3+1 je vybavena kuchyňskou linkou a plynovým sporákem na PB, kuchyň bytové jednotky o velikosti 1+1 není vybavena (včetně otlučení obkladů). V koupelnách je umístěna vana, umyvadlo, bojler a WC. Podlahy místností jsou betonové a prkenné, pokryté PVC a keramickou dlažbou. Okna dřevěná dvojitá. Rodinný dům je vytápěn ústředním topením s kotlem na pevná paliva a elektrickými přímotopy. Ohřev vody je zajištěn prostřednictvím elektrického bojleru. Voda ze studny (vodárna v kotelně), kanalizace do žumpy. Oceňovaný rodinný dům byl postaven v roce 1899. V roce 1972 byly provedeny stavební úpravy rodinného domu. K rodinnému domu náleží jako příslušenství kotelna navazující na obytnou část, chlívek, stodola a původní špýchar, dnes již pouze části

obvodového zdiva. Chlívek i stodola jsou provedeny z kamene a vykazují značné statické poruchy. Technický stav obytné části je průměrný odpovídající stáří nemovitosti a provedené částečné rekonstrukci, údržba je však značně zanedbaná. Další příslušenství: studna, přípojka vody ze studny a domovní vodárna, žumpa a přípojka kanalizace, zpevněné plochy, oplocení s vraty a vrátky. Obec Velenice se nachází v okrese Nymburk a je vybavena:

- **Obecním úřadem** s možností využití služeb Czech POINT
- **Obecní knihovnou**
- **Obchodem** se smíšeným zbožím
- **Sokolovnou**
- **Kostelem Českobratrské církve evangelické**
- **Fotbalovým, antukovým tenistovým a dětským hřištěm**
- **Požární nádrží**
- **Vodovodem**

V okolních obcích nalezneme:

- **Mateřská škola** - Činěves <http://www.cineves.cz/obec/mataska-skola/>
- **Základní škola** - Masarykova základní škola Dymokury <http://www.mzsdymokury.cz/>
- **Pekárna** Činěves ČIPEK s.r.o. <http://www.pekarnacineves.cz/index.html>
- **Maso - uzeniny** - B+B Agro Jatky Činěves <http://www.jatkycineves.cz/>
- **Kadeřnictví** - Činěves: v budově mateřské školy - boční vchod, PO - PÁ 16,00 - 17,00, jindy dle objednávky, Bohumila Beránková, tel. +420 721 246 847
- **Kosmetika, pedikúra** Činěves: v budově obecního úřadu, Jana Rybářová, tel. 732 475 516 (možnost zakoupit dárkové poukazy - kosmetika a pedikúra)
- **Masáže** - Činěves: Pá od 16:30, So od 8:00, v budově obecního úřadu, Mgr. Jana Jeřábková, tel. +420 774 149 490
- Možnost **ubytování** v obci Činěves <http://www.cineves.cz/zivot/pro-turisty/>
- **Čerpací stanice** pohonných hmot v obci Činěves (Autocentrum Boura spol. s.r.o.), v obci Dymokury (MK Rasla)
- Prodej a servis automobilů značky **Peugeot** - Činěves <http://www.road-cars.peugeot.cz/road-cars/>
- Prodej a servis automobilů značek **Škoda, Mitsubishi** a servis **Hyundai** - Autocentrum Boura spol. s.r.o. Činěves <http://www.boura.cz/>



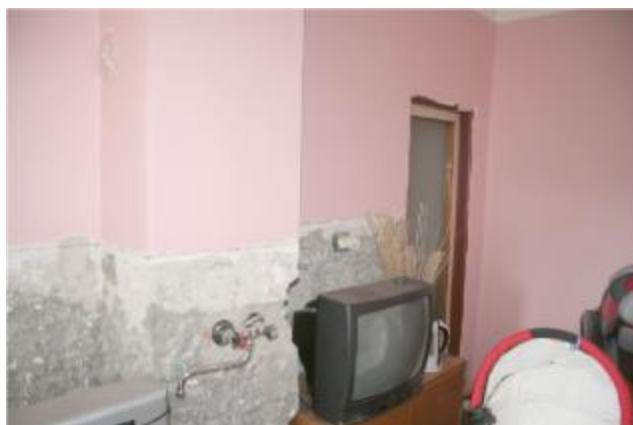
Panoramatický pohled na obytnou část ze dvora



Panoarmatický pohled z ulice



Koupelna



Kuchyň v bytě 1+1



Kotelna - kotel ÚT



Kotelna - vodárna

### Charakteristika nemovitosti

Stavba	<b>rodinný dům samostatný</b>
Konstrukce	<b>cihlová</b>
Stav	<b>neudržovaný</b>
Vlastnictví	<b>fyzická osoba</b>

## Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
1.NP	6,31 x (19,7 + 9,81)	<b>186,21</b>
Zastavěná plocha celkem		<b>186,21 m<sup>2</sup></b>

Podlaží	výměry	obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
svrchní stavba	6,31 x (19,7 + 9,81) x (2,9 + 4,05 / 2)	<b>917,07</b>
Obestavěný prostor celkem		<b>917,07 m<sup>3</sup></b>

## Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	66 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 63	1 833
2	67 - zahrada	814
Celkem		2 647

## Ocenění

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

- H<sub>v</sub> hodnota dle vzorku,
- C<sub>vz</sub> cena vzorku,
- K<sub>u</sub> koeficient úpravy na reálnou cenu,
- V<sub>vz</sub> výměra vzorku,
- V<sub>nem</sub> výměra oceňované nemovitosti,
- K<sub>f</sub> cenotvorný koeficient.

## Vzorek 1

### Prodej rodinného domu 150 m<sup>2</sup>, pozemek 2 380 m<sup>2</sup>, Podmoky, okres Nymburk

#### 1 400 000 Kč

Rodinný dům s exkluzivním pozemkem o velikosti 2380 m<sup>2</sup> umístěný v klidné obci Podmoky u Městce Králové. Vytvořte si bydlení svých snů s pohádkově velkou zahradou plnou ovocných stromů na klidném místě. Dům je napojen na vodovod a kanalizaci, na pozemku je i vlastní studna. Topení v současné chvíli řešeno tuhými palivy. Samotné stavení je rozděleno na několik částí, které lze jednoduchou přestavbou propojit v celek. V první části je umístěna jednotka s dispozicí 2+kk. Další dvě místnosti (ložnice či technická místnost) mají vlastní vstup ze zahrady, tak jako koupelna. Součástí domu je velká garáž. V obci Podmoky je základní občanská vybavenost včetně přímého autobusového spojení na Městec Králové, Poděbrady, Nymburk a Kolín. Nenechte si ujít tuto lákavou nabídku prodeje domu na skvělém místě s velkou zahradou. Bydlete v klidné lokalitě s bezvadnou dostupností. Domluvte si prohlídku. Volejte kdykoliv!

- Celková cena: 1 400 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu
- ID zakázky: 0817VB002
- Aktualizace: Dnes
- Stavba: Smíšená

- Stav objektu: Velmi dobrý
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Přízemní
- Užitná plocha: 150 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 2380 m<sup>2</sup>
- Plocha zahrady: 2230 m<sup>2</sup>
- Garáž:
- Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
- Topení: Lokální tuhá paliva
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Dálnice, Silnice, Autobus
- Komunikace: Asfaltová
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná



obr. 1



obr. 2



obr. 3

Identifikace vzorku [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID zakázky 0817VB002  
Datum zpracování 26.08.2017

Nabídková cena **1 400 000,00 Kč**  
K<sub>u</sub> = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**  
Konstrukce **smíšená**  
Stav **velmi dobrý**  
Vlastnictví **neuveдено**

### Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **150,00 m<sup>2</sup>**

### Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	2 380
Celkem		2 380

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Technický stav	+40	<b>+40</b>	
2	Využitelnost	-5	<b>-5</b>	

3	Umístění v rámci mikroregionu	+10	<b>+10</b>	
4	Vliv příslušenství	+15	<b>+15</b>	
5	Velikost pozemků a zasíťování	0	<b>0</b>	
$K_f = 1,40 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,15 \times 1,00 =$				<b>1,68245</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 1\,400\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 150,00 \text{ m}^2 \times 186,21 \text{ m}^2 / 1,68245 = \mathbf{878\,045,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

## Vzorek 2

### Prodej rodinného domu 97 m<sup>2</sup>, pozemek 1 156 m<sup>2</sup>, Velenice, okres Nymburk

**1 850 000 Kč**

Dovoluji si vám nabídnout k prodeji rodinný dům s obytným podkrovím v obci Velenice, okres Nymburk. Nemovitost je o dispozici 3+1, užitná plocha všech staveb je 331 m<sup>2</sup>, z toho je 97 m<sup>2</sup> obytných a celková výměra pozemku 1156 m<sup>2</sup>. Nemovitost je v dobrém stavu, okna jsou špaletová, obvodové zdi jsou cihlové a vazba střechy je v pořádku, jako krytina je použita betonová taška. Zemědělská stavba je z kamene, jsou v ní dvě místnosti, ty nyní slouží jako dílna, uhelna a sklad zahradní techniky a nářadí. Na pozemku dále stojí velká kamenná stodola. Dům je napojen na obecní vodovod a odpad je sveden do septiku. Vytápění kuchyně a pokojů v přízemí zajišťují kamna na tuhá paliva, podkroví vytápí elektrický přímotop. Veškerá občanská vybavenost i dopravní obslužnost je v obci Dymokury, Městec Králové, případně v Poděbradech. Sjezd číslo 42 na dálnici D11 je vzdálen 12 km. Dům je ideální jak pro trvalé bydlení, tak i pro rekreaci. Nemovitost lze financovat pomocí hypotéky, kterou Vám rádi zdarma vyřídíme. V případě zájmu o prohlídku nebo více informací mne kontaktujte.

- Celková cena: 1 850 000 Kč za nemovitost
- Poznámka k ceně: Cena včetně provize a právních služeb
- ID zakázky: 079-N01062
- Aktualizace: 12.07.2017
- Stav: Rezervováno
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Dobrý
- Poloha domu: Samostatný
- Typ domu: Přízemní
- Podlaží: 2
- Plocha zastavěná: 331 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 97 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 1156 m<sup>2</sup>
- Voda: Místní zdroj
- Topení: Lokální tuhá paliva
- Odpad: Septik
- Telekomunikace: Telefon
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná
- Vybavení: ne

**Pozn.:** Skutečná zastavěná plocha obytné části 105 m<sup>2</sup>



obr. 1



obr. 2



obr. 3



obr. 4



obr. 5



obr. 6

Identifikace vzorku [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID zakázky 079-N01062  
Datum zpracování 26.08.2017

Nabídková cena **1 850 000,00 Kč**  
K<sub>u</sub> = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**  
Konstrukce **cihlová**  
Stav **dobrý**  
Vlastnictví **neuveдено**

### Výměry a dispozice

Užitná plocha **97,00 m<sup>2</sup>**  
Zastavěná plocha **105,00 m<sup>2</sup>**

### Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	1 156
Celkem		1 156

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>1)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Technický stav	+60	<b>+60</b>	
2	Využitelnost	-5	<b>-5</b>	
3	Umístění v rámci mikroregionu	0	<b>0</b>	
4	Vliv příslušenství	+60	<b>+60</b>	
5	Velikost pozemků a zasíťování	-5	<b>-5</b>	



$K_f = 1,60 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,60 \times 0,95 =$

**2,3104**

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,850\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 105,00 \text{ m}^2 \times 186,21 \text{ m}^2 / 2,3104 = \mathbf{1\,207\,028,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha)        **1**

### **Vzorek 3**

## **Prodej rodinného domu 95 m<sup>2</sup>, pozemek 2 776 m<sup>2</sup>, Podmoky, okres Nymburk**

### **3 990 000 Kč**

Exkluzivní příležitost koupě rodinného domu ve výborném stavu s velkým pozemkem o celkové ploše 2776 m<sup>2</sup>. Rodinný dům s dispozicí 3+1, tři garáže, technické místnosti, velká zahrada a zahradní domek s dispozicí 2+kk. Dům prošel celkovou rekonstrukcí. Nabízí dvě průchozí ložnice, velký obývací pokoj s podlahovým vytápěním, kuchyni, dvě komory, koupelnu a toaletu. Nová sedlová střecha, okna, rozvody vody a elektřiny. Vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo-velmi nízké měsíční náklady na provoz, dálkový vodovod, kanalizace. Na pozemku je postaven ještě menší domek s vlastním vstupem do ulice s dispozicí 2+kk. Dům je napojen na veškeré sítě a má vlastní hodiny. Nabízí se tedy možnost dvougeneračního bydlení či skvělá příležitost k investici. V obci Podmoky je základní občanská vybavenost včetně přímého autobusového spojení na Městec Králové, Poděbrady, Nymburk a Kolín. Nenechte si ujít tuto lákavou nabídku prodeje domu po kompletní rekonstrukci s velkým pozemkem, třemi garážemi a menším domkem s dispozicí 2+kk. Domluvte si prohlídku. Volejte kdykoliv!

- Celková cena: 3 990 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu
- ID zakázky: 0817VB010
- Aktualizace: Dnes
- Stavba: Smíšená
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Přízemní
- Plocha zastavěná: 1161 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 95 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 2776 m<sup>2</sup>
- Plocha zahrady: 1615 m<sup>2</sup>
- Parkování: na pozemku
- Garáž: ano
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Lokální tuhá paliva, Ústřední elektrické
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Dálnice, Silnice, Autobus
- Komunikace: Asfaltová, Neupravená
- Energetická náročnost budovy: Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky



obr. 1



obr. 2



obr. 4



obr. 6



obr. 3



obr. 5

Identifikace vzorku [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID zakázky 0817VB010  
Datum zpracování 26.08.2017

Nabídková cena **3 990 000,00 Kč**  
K<sub>u</sub> = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**  
Konstrukce **smíšená**  
Stav **velmi dobrý**  
Vlastnictví **neuveдено**

### Výměry a dispozice

Užitná plocha **95,00 m<sup>2</sup>**  
Zastavěná plocha **167,00 m<sup>2</sup>**

### Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	2 776
Celkem		2 776

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>1)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Technický stav	+60	<b>+60</b>	
2	Využitelnost	-5	<b>-5</b>	
3	Umístění v rámci mikroregionu	+10	<b>+10</b>	
4	Vliv příslušenství	+80	<b>+80</b>	
5	Velikost pozemků a zasíťování	+5	<b>+5</b>	

$$K_f = 1,60 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,80 \times 1,05 =$$

**3,16008**

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 3\,990\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 167,00 \text{ m}^2 \times 186,21 \text{ m}^2 / 3,16008 = \mathbf{1\,196\,686,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

#### **Vzorek 4**

### **Prodej rodinného domu 100 m<sup>2</sup>, pozemek 526 m<sup>2</sup>, Činěves, okres Nymburk**

**1 650 000 Kč**

Prodej rodinného domu 3+1 v obci Činěves, okr. Nymburk na pozemku o celkové výměře 526 m<sup>2</sup>. Dispozice: vstupní chodba, spížírna, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou, wc, dále navazuje dětský pokoj a komora využívaná jako letní kuchyňka. Podlahy betonové-parkety, koberce, PVC a dlažba. Vytápění domu je ústřední kotlem na tuhá paliva, který je umístěn v koupelně nebo přitápění akumulacími kamny. V kuchyni je druhý komín, kde by bylo možné napojit krbová kamna. Dům je částečně podsklepený, kde je umístěna vodárna a přípojka městského vodovodu. Odpady jsou svedeny do obecní kanalizace (ČOV). EI.230/400V. Na pozemku je vlastní studna, vedlejší stavba využívaná jako garáž a dílna. V obci je školka, restaurace, obchod (škola ve 2km vzdálených Dymokurech). Dopravní spojení bus. V okolí nádherná příroda, rozsáhlé lesy, rybníky. Možnost financování hyp. úvěrem, který Vám rádi vyřídíme.

- Celková cena: 1 650 000 Kč za nemovitost (k jednání)
- ID zakázky: 2216
- Aktualizace: 23.08.2017
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Dobrý
- Typ domu: Přízemní
- Užitná plocha: 100 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 526 m<sup>2</sup>
- Sklep:
- Garáž:
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Lokální elektrické, Ústřední tuhá paliva
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Autobus
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná



Identifikace vzorku [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID zakázky 2216  
Datum zpracování 26.08.2017

Nabídková cena **1 650 000,00 Kč**  
 $K_u = 0,85$  koeficient úpravy na reálnou cenu

#### Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**  
Konstrukce **cihlová**  
Stav **dobrý**  
Vlastnictví **neuveдено**

#### Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **100,00 m<sup>2</sup>**

#### Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	526
Celkem		526

#### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Technický stav	+50	<b>+50</b>	
2	Využitelnost	-5	<b>-5</b>	
3	Umístění v rámci mikroregionu	+15	<b>+15</b>	
4	Vliv příslušenství	+60	<b>+60</b>	
5	Velikost pozemků a zasíťování	+5	<b>+5</b>	
$K_f = 1,50 \times 0,95 \times 1,15 \times 1,60 \times 1,05 =$				<b>2,7531</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,650\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 100,00 \text{ m}^2 \times 186,21 \text{ m}^2 / 2,7531 = 948\,602,00 \text{ Kč}$   
Míra shody (váha) 1

### Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 1	878 045,00 Kč
Vzorek 2	1 207 028,00 Kč
Vzorek 3	1 196 686,00 Kč
Vzorek 4	948 602,00 Kč
Vážený průměr hodnot	1 057 590,00 Kč
Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti	<b>1 058 000,00 Kč</b>
<b>Odhad tržní hodnoty "1 - stp.č. 66 + č.p. 63 s příslušenstvím"</b>	<b>1 058 000,00 Kč</b>

## 2 - podklady



Katastrální mapa s leteckým snímkem



Obec Velenice



Severovýchodní část okresu Nymburk

## Závěrečná část posudku

Obvyklá cena stp.č. 66 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 63 s příslušenstvím a pozemkem ve funkčním celku p.p.č. 67 - zahrada v obci a k.ú. Velenice, okres Nymburk, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 23. dubna 2018

**1 060 000,00 Kč**

slovy:  
**jedemiliónšedesáttisíc Kč**

V Třebířichách, dne 23. dubna 2018



The image shows a circular official seal of Petr Brodský, a notary public in the field of real estate. The seal contains the text "PETR BRODŠKÝ" at the top, "oblastní zřizovatel znalecký úřad z oboru stavebnictví, inženýringu a soudní nemovitosti" around the perimeter, and a central coat of arms. Below the seal is a handwritten signature in blue ink.

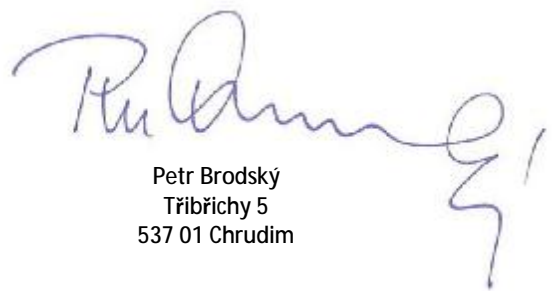
## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 036-2018/3928 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2018036.

V Třebířichách, dne 23. dubna 2018



Petr Brodský  
Třebířichy 5  
537 01 Chrudim