

Výtisk č. :

3

Počet výtisků: 3

**ODHAD
obvyklé**

ceny nemovitosti rodinného domu č.p. 481 s příslušenstvím a s pozemkem parcely st.633 v obci a k.ú. Dolní Podluží, okres Děčín.

Dlužník: **SJM Pojezný Vlastimil a Světlana
Dolní Podluží 481
407 55 Dolní Podluží**

Insolvenční správce a objednavatel posudku:
Ing. Jiří Krejčířík – asistent Ing. Dalibor Deutsch
Insolvenční správce
Papírenská 63/4
160 00 Praha 6

Účel posudku: **Stanovení obvyklé ceny pro
insolvenční řízení.**

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno i s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

Oceněno ke dni: 28. února 2016

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních pro objednavatele. Celkem posudek **obsahuje 21 stran z toho 15 stran textu a 6 stran příloh.**

Celková rekapitulace ceny je na straně 14 -15 posudku.

Seznam příloh

Příloha č. 1	Obecné předpoklady		1 x A4
Příloha č. 2	Výpis z KN		1 x A4
Příloha č. 3	Snímek Km		1 x A4
Příloha č. 4	Fotografie		2 x A4
Příloha č. 5	Základní mapa		1 x A4

V Tisé, dne 10. března 2016

Vypracoval: Ing. Mečislav Trončinský
Tisá Antonínov 5 E
tel.777 79 79 11, 475 222 738
e-mail: troncinsky.mecislav@seznam.cz
403 36 Tisá

1. NÁLEZ

1.0 Požadavky na ocenění

Podle požadavku objednavatele je proveden odhad administrativní ceny, kterou rozumíme cenu stanovenou podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

Dále je podle požadavku objednavatele je proveden odhad obvyklé ceny. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy. Obvyklá cena je stanovena s využitím běžných základních oceňovacích způsobů používaných v naší republice. Těmito metodami jsou zejména: věcný – nákladový způsob oceňování, výnosový způsob oceňování a porovnávací způsob oceňování.

A.Věcná cena administrativní podle cenového předpisu (Ca).

Administrativní věcná cena je cena podle vyhlášky Ministerstva financí ČR MF ČR č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

Obvyklá cena: (§ 2, zákona o oceňování majetku) (Co)

Obvyklou cenou rozumíme v souladu se zákonem o oceňování majetku cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládáná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v CHKO Lužické hory v intravilánu obce Dolní Podluží a je přímo přístupná z místní komunikace.

Nemovitost je tvořena stavebním pozemkem a rodinným domem a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav.

První zmínka o obci pochází z roku 1566. Obec Dolní Podluží se leží západně od města Varnsdorf. Rozprostírá se v širokém údolí na úpatí Lužických hor, v délce 5 km podél potoka Lužničky. V současnosti má obec v délce téměř 5 km a katastrem 1548 ha 1203 obyvatel podle MLO na rok 2016. Obcí prochází silniční tah do Německa, železniční trať a je spojena autobusovou dopravou s Libercem, Děčínem a Prahou. Se sousedním německým Waltersdorfem je pro pěší a cyklisty vytvořen turistický přechod. V obci je pošta, základní škola I. stupně. Policie zde není. Jsou zde obchody se smíšeným zbožím.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.(9629979) a obec (562432) Dolní Podluží, list vlastnictví č. 497 vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk pod kódem 531 dne 15.12.2015.
- Kopie katastrální mapy pro předmětné k.ú. získané dálkovým veřejným přístupem.
- Dokumentace k domu: odhad pro ČSOB HYPOTÉKA.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 17.2.2016 za přítomnosti vlastníka nemovitosti. Kontrola dne 28.2.2016

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 4+97 pro k.ú. a obec Dolní Podluží zapsáni v SJM

Pojezný Vlastimil a Světlana
Dolní Podluží 481
407 55 Dolní Podluží

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Rodinný dům čp.481 se šikmou střechou
- 3) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemek je svažitý, je napojen na inženýrské sítě a to elektřinu, vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Příjezd k domu je po veřejné zpevněné asfalto-betonové komunikaci.

2.1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	3	0.70
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
3. Poloha obce	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci	2	0.85
5. Dopravní obslužnost obce	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci	2	0.98
Součin hodnot		0.2659

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2659$$

2.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice	2	-0.01
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma	3	-0.01
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Celkem		-0.02

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.02 = 0.980$$

2.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.01
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
6. Povodňové riziko	2	0.80
Celkem *		0.00

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.00) \times 0.8 = 0.800$$

2.1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
3. Poloha pozemku v obci	2	0.00
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	-0.02
6. Dopravní dostupnost k pozemku	5	-0.02
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.01
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
9. Obyvatelstvo	2	0.00
10. Nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Celkem *		-0.02

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.02) \times 1.01 = 0.990$$

2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	255,-
$ZC = ZCv \times Iu = 960 \text{ Kč} \times 0.2659 = 255 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.7760
$I = Io \times It \times Ip = 0.980 \times 0.800 \times 0.990$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	197,88
Cena za celou výměru 79.00 m ²	= Kč	15.632,52
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč		
15.633,-		

2.2 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Dům je řadový středový. Dům má 3 podlaží, z toho 1 podzemní a dvě nadzemní.

Dispozice I.PP po.pl. kotelna se skladem 25,20

komora 2,85
chodba se sch. 2,05
30,10

I.NP
zádveří 2,01
chodba se sch. 6,32
kuchyň 8,74
pokoj 20,52
pokoj 12,42
WC 1,90
koupelna 2,15
54,06

II.NP
pokoj 21,86
pokoj 16,33
koupelna 3,30
WC 1,17
komora 4,37
komora 1,65
chodba a sch. 2,60
51,28
Celkem RD 135,44

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	O - podsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce:	Dřevěná

2.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	78.75*7.91111*1	=	623.00 m ³
---------------	-----------------	---	-----------------------

2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - suterén	78.75*1 78.75 m ²	2.50 m	2.70 m
1.NP - přízemí	78.75*1 78.75 m ²	2.50 m	2.70 m
2.NP - patro	78.75*1 78.75 m ²	2.50 m	2.70 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 78.75 m² a prům.výška podlaží je 2.70 m.

2.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1. Základy vč. zemních prací	Běžné zakládání s izolací (u podsklepených objektů i svislé) standard	0.04300	100%	
2. Svislé konstrukce	Montované panely na bázi dřevní hmoty s tepelnou izolací. podstandard	0.24300	100%	-0.243
3. Stropy	Jakékoliv s rovným podhledem. standard	0.09300	100%	
4. Zastřešení mimo krytinu	Jakýkoliv krov běžného provedení a druhu, plochá střecha. standard	0.04200	100%	
5. Krytiny střech	Pálená, pozinkovaný plech, osinkocementové šablony, živichná svařovaná. standard	0.03000	100%	

6. Klempířské konstrukce			
Úplné z pozinkovaného plechu včetně parapetů.			
standard	0.00700	100%	
7. Vnitřní omítky			
Malby, tapety.			
standard	0.06400	100%	
8. Fasádní omítky			
Nátěry, nástřiky, popř. omítky na pletivo.			
standard	0.03300	100%	
9. Vnější obklady			
Pouze sokl z kabřince apod.			
chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
10. Vnitřní obklady			
Koupelny, vany, WC, kuchyně.			
podstandard	0.02400	100%	-0.024
11. Schody			
S jakýmkoliv standardním povrchem a zábradlím.			
podstandard	0.03900	100%	-0.039
12. Dveře			
Hladké plné nebo prosklené.			
podstandard	0.03400	100%	-0.034
13. Okna			
zdvojená			
standard	0.05300	100%	
14. Podlahy obytných místností			
PVC, vlýsky, textilní krytiny.			
standard	0.02300	100%	
15. Podlahy ostatních místností			
Keramické dlažby, PVC.			
standard	0.01400	100%	
16. Vytápění			
Ústřední s kotlem na tuhá paliva.			
standard	0.04200	100%	
17. Elektroinstalace			
Světelný i motorový proud, pojistkové automaty.			
standard	0.04000	100%	
18. Bleskosvod			
Ano.			
standard	0.00500	100%	
19. Rozvod vody			
Studená a teplá.			
standard	0.02800	100%	
20. Zdroj teplé vody			
Bojler, karma.			
standard	0.01600	100%	
21. Instalace plynu			
Zemní plyn nebo PB.			
chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852

22. Kanalizace

Odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC.

standard 0.02900 100%

23. Vybavení kuchyní

Plynový sporák.

standard 0.00500 100%

24. Vnitřní hygienické vybavení

Vana ocelová, umyvadlo, popř. sprchový kout.

nadstandard 0.05000 100% 0.05

25. Záchod

Standardní splachovací.

standard 0.00400 100%

26. Ostatní

Krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího a veřejného telefonu, odvětrávání prostoru ventilátory, rozvod antén pod omítkou, okenice, mříže.

chybí 0.03000 100% -0.03*1.852

-0.36223

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.36223) = 0.8044$$

2.2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 34 let a životnosti 90 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 37.7778%.

2.2.7 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
6. Povodňové riziko	4	1.00
Celkem *		0.00

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

2.2.8 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
3. Poloha pozemku v obci	2	0.00
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	-0.02

6. Dopravní dostupnost k pozemku	5	-0.02
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.01
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
9. Obyvatelstvo	2	0.00
10. Nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00

Celkem * -0.02

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.02) \times 1.01 = 0.990$$

2.2.9 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.705,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.1000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.8044
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1370
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9900
pp = It x Ip = 1.000 x 0.990		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.872,57
Cena za celý obestavěný prostor 623.00 m ³	= Kč	1.789.611,11
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.789.611,11
Snížení ceny za opotřebení 37.7778%	- Kč	676.075,71
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.113.535,40
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	1.113.535,-

2.3 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Jedná se o přípojky vodovodu, kanalizace.

2.3.2 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Rodinný dům se šikmou střechou	1113535.00
Celkem zjištěná cena		1113535.00

2.3.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	1.113.535,-
2% ze zjištěné ceny	= Kč	22.270,70
Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Cena celkem Kč	22.271,-

2.4 Rodinný dům se šikmou střechou čp. 481 POROVNÁNÍM DLE VYHL.

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.00582) = 0.9969$$

2.4.6 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
0. Typ stavby a)	3	K
1. Druh stavby	2	-0.01
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
3. Tloušťka obvod. stěn	1	-0.02
4. Podlažnost c)	3	0.02
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 236.25 m ² / zastavěná plocha 1.NP 78.75 m ² = podlažnost 3.00		
5. Napojení na síť (přípojky)	5	0.08
6. Způsob vytápění stavby	1	-0.08
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
9. Venkovní úpravy	3	0.00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	1	-0.01
12. Kriterium jinde neuvedené	2	-0.01
13. Stavebně- technický stav	2	0.8300
(hodnota 1.00 vynásobena koef. $s=0.83+0$ pro stáří 34 let)		
Celkem *		-0.03

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.03) \times 0.83 = 0.805$$

2.4.7 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.324,-
I_v : index konstrukce a vybavení		x 0.805
I_t : index trhu		x 0.979
I_p : index polohy		x 0.990
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.033,-
Cena za celý obestavěný prostor 623.00 m ³	= Kč	643.557,78

Rodinný dům se šikmou střechou čp. 481

Cena porovnávací celkem Kč 643.559,-

POROVNÁVACÍ CENY DLE VYHLÁŠKY

1) Stavební poz. st.633 dle §4 odst.1 zast.plocha+J	Kč	22.515,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou čp. 481	Kč	643.559,-
Zjištěná porovnávací cena dle vyhl.	Kč	666.074,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	666.070,-

2.5.Výpočet Srovnávací hodnoty

Lokalita	Plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / m ²	Zdůvodnění m ²	koeficientu K _c m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
ŠLUKNOV	126,00	401	1 550 000	12 302	0,60	7 381
Šluknov - Království, okres Děčín 1 550 000 Kč Naše společnost Vám nabízí zprostředkování prodeje velmi pěkného RD, postaveného v roce 1988.Nabízená nemovitost prošla nákladnou revitalizací a je připravena k okamžitému nastěhování, bez dalších nutných investic. Obvodový plášť i střecha jsou nově zatepleny, včetně úpravy povrchu. Nové hlavní vchodové dveře a sekvenční garážová vrata s elektrickým pohonem. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva, plně funkčním s rozvodem do ústředního topení. Dispozice 1.NP: vstupní chodba, WC, technické zázemí (kotelna, sklad paliva a garáž), schodišťová hala a dvě obytné místnosti. Dispozice 2.NP: tři obytné místnosti, velmi dobře vybavená kuchyň a koupelna. Z přízemí je vstup na krytou terasu s velmi příjemným posezením (orientace na jihozápad). Z terasy je volný stup na velmi dobře udržovanou zahradu, která je dostatečně velká pro jakékoliv použití (bazén, skleník, atd.). Dům se nachází v klidové zóně, bez žádných problémových sousedů. Nízké náklady na vytápění.Velmi zajímavá nabídka. Neváhejte kontaktovat našeho makléře a domluvte si termín prohlídky. Doporučuji.						
Celková cena: 1 550 000 Kč za nemovitost Redukce pramene ceny - Cena je podle inzerátu; Velikosti objektu - Srovnatelná; Poloha - Má lepší polohu; Provedení a vybavení - Je srovnatelné; Celkový stav - Lepší; Vliv pozemku - Má větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - Jde o lepší nemovitost.;						
Mikulášovice	120,00	1 999	850 000	7 083	1,00	7 083



Prodej rodinného domu 291 m., pozemek 1 999 m., Mikulášovice, okres Děčín

850 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivně prodej rodinného domu se zahradou v malebné obci Mikulášovice, okr. Děčín. Dům je doposud, víceméně, využíván k rodinné rekreaci. Je patrový. V přízemí se nachází společenská místnost, kuchyň, obývací pokoj a koupelna. Do patra vedou dřevěné schody. Zde je široký vestibul a další tři místnosti. Dvě slouží jako ložnice, třetí jako větší obývací pokoj. Všude v patře je původní, dřevěná podlaha - dřevo kvalitní a zdravé, stejně tak dřevěné schodiště. Půda je suchá, prostorná se dobrými krovky. Dům je též plně podsklepen. Ve sklepení je rozvodné čerpadlo, které čerpá vodu ze studny a rozvádí do domu. Vytápění domu je řešeno krbem. K domu patří rozlehlá zahrada se stodolou s rozličným využitím. V místě obce je škola, školka, sklářské muzeum a mnoho hezkých lokalit pro sportovní turistiku. Poradíme, pomůžeme s financováním na možnou koupi. Více informací u makléře. Celková cena: **850 000 Kč za nemovitost**

Redukce pramene ceny - Cena je reálná; Poloha - Je srovnatelná; Provedení a vybavení - Je srovnatelné; Celkový stav - Je srovnatelný; Vliv pozemku - Pozemek je větší;



Prodej rodinného domu 160 m., pozemek 800 m., Varnsdorf, okres Děčín

2 265 000 Kč

Naše společnost Vám nabízí prodej řadového rodinného domu v centru Varnsdorfu na ulici Svatopluka Čecha. Dům byl postaven v 80 letech, od té doby na něm proběhla řada rekonstrukcí-Nová glazurovaná střešní krytina, nové komíny, nová fasáda, přistavěná zimní zahrada atp. Dispozice domu je: vstupní hala, chodba se schodištěm, obývací pokoj s vyhřívanou podlahou spojený s jídelnou, z obývacího pokoje je vstup jak do zimní zahrady tak i na zahradu situovanou za domem, na které se nacházejí okrasné keře, bazén, osvětlené jezírko, zahradní chatka atp. Vedle obývacího pokoje se nachází kuchyň. Toaleta a koupelna se nachází na chodbě. V patře se pak nacházejí 3 obytné podkrovní místnosti prosvětlené střešními okny a koupelna s WC a sprchovým koutem. Topení je řešeno plynovým kotlem, kanalizace je městská. Dům je celopodsklepený, jednu část tvoří i prostorná garáž. Tuto nemovitost Vám doporučujeme z důvodu lokality a ceny. Financování zajistíme zdarma. U této nemovitosti není ke dni zveřejnění inzerce zpracovaný energetický štítek, dle novely zákona 406/2000 je proto nemovitost inzerována v energetické třídě G.

Redukce pramene ceny - Cena je z inzerátu; Velikosti objektu - Srovnatelná; Poloha - Je lepší; Provedení a vybavení - Je s vyšším standardem; Celkový stav - Je lepší; Vliv pozemku - Pozemek je větší;



Variační koeficient před úpravami: 26,78 % Variační koeficient po úpravách: 10,32 %

Průměrná cena 7 794 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovitosti 135,44 m²

Srovnávací hodnota 1 055 619 Kč

3. REKAPITULACE PODLE METOD OCENĚNÍ

VĚCNÉ CENY BEZ VLIVU OPOTŘEBENÍ

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	15.633,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	1.789.611,-
3) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Kč	35.792,-

Zjištěná cena celkem	Kč	1.841.036,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.841.040,-

VĚCNÉ CENY BEZ VLIVU KOEFICIENTU pp

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	15.633,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	1.124.785,-
3) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Kč	22.496,-

Zjištěná cena celkem	Kč	1.162.914,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.162.910,-

VĚCNÉ CENY BEZ VLIVU OPOTŘEBENÍ A KOEFICIENTU pp

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	15.633,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	1.807.691,-
3) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Kč	36.154,-

Zjištěná cena celkem	Kč	1.859.478,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.859.480,-

VĚCNÉ ADMINISTRATIVNÍ CENY KE DNI ODHADU

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	15.633,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	1.113.535,-
3) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Kč	22.271,-

Zjištěná výsledná cena	Kč	1.151.439,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.151.440,-

POROVNÁVACÍ CENY DLE VYHLÁŠKY

1) Stavební poz. st.633 dle §4 odst.1 zast.plocha+J	Kč	22.515,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou čp. 481	Kč	643.559,-

Zjištěná porovnávací cena dle vyhl.	Kč	666.074,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	666.070,-

Srovnávací cena srovnatelných nemovitostí

1) Stavební poz. st.633 dle §4 odst.1 zast.plocha+J	Kč	22.515,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou čp. 481 a přípojky	Kč	1 032 804,-

cena celkem	Kč	1 055 619,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1 055 620,-

Propočet ceny váženým průměrem

Druh ceny	Ceny v Kč	Váhy	
Cr reprodukční ceny	1 859 480,00 Kč	0	0 Kč
Věcné ceny administrativní	1 151 440,00 Kč	1	1 151 440 Kč
Porovnávací cena administrativní	666 070,00 Kč	2	1 332 140 Kč
Srovnávací cena porovnáním	1 055 620,00 Kč	1	1 055 620 Kč
Součet		4	3 539 200 Kč
Cena z průměru			884 800 Kč

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s přihlédnutím k podmínkám na trhu nemovitostí, k poloze a charakteru pozemků a využití pozemku odhaduji k datu zjišťování **obvyklou cenu** ve výši:

880 000,-

Slovy: Osm set osmdesát tisíc Kč

Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že

- zpracovaný odhad administrativní a obvyklé ceny zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu cen,
- při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení cen platných ke dni zpracování ocenění,
- při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

V Tisé, dne 10. března 2016

Vypracoval:

**Ing. Mečislav Trončinský
Tisá Antonínov 5 E
403 36 Tisá**

4.Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.7.1976, č.j. spr.1202/76, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod uvedeným pořadovým číslem. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ceny.

Tento odhad byl vypracován v souladu s těmito obecními předpoklady a omezujícími podmínkami:

A) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

B) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo části tohoto odhadu, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti této informace.

C) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

D) Tento odhad byl vypracován za účelem zjištění ceny.

E) Odhadnutá cena je dána pro finanční strukturu a podmínky v souladu s datem tohoto posudku.

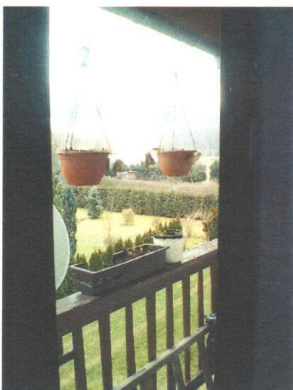
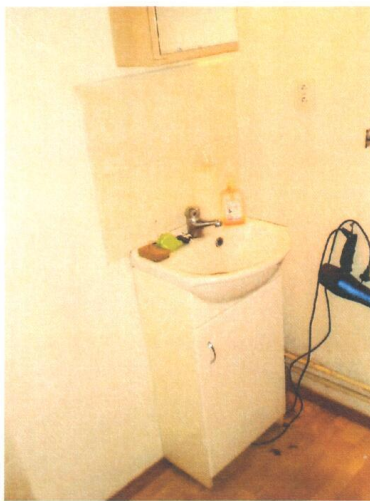
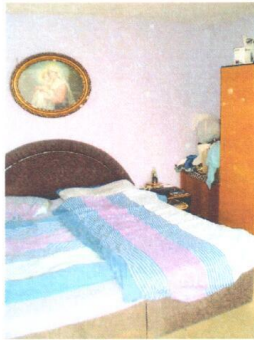
F) Odhad použije objednavatel jen pro účel, pro který byl vypracován. Žádná část odhadu nemůže být reprodukována nebo transformována do jakékoli podoby nebo jakýmkoli způsobem elektronickým nebo mechanickým, včetně fotokopie nebo záznamu bez svolení zpracovatele odhadu.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2015 14:55:02
Vytvářeno bezúplatně dle zákona č. 174/2015 Sb. pro úřad Katastrální úřad pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.
Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562432 Dolní Podluží
List vlastnictví: 497
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.
Vytvořeno: 15.12.2015 15:07:20
Vytvořeno: 15.12.2015 15:07:20
Vytvořeno: 15.12.2015 15:07:20

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2015 14:55:02
Vytvářeno bezúplatně dle zákona č. 174/2015 Sb. pro úřad Katastrální úřad pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.
Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562432 Dolní Podluží
List vlastnictví: 497
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.
Vytvořeno: 15.12.2015 15:07:20
Vytvořeno: 15.12.2015 15:07:20
Vytvořeno: 15.12.2015 15:07:20







Seznam.cz prohlížeč vás upozorní na nové e-maily a na Seznam vás dovede ještě ×

