

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5486-168/2015

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek p.č. st. 9, jehož součástí je stavba - rod. dům č.p. 260 a pozemky p.č. 7/1, 238/51, 282/21, 346/5a 625/22 v k.ú. Herálec na Moravě

Katastrální údaje : Kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Herálec, k.ú. Herálec na Moravě

Adresa nemovité věci: Herálec 260, 592 01

Vlastníci stavby i pozemků: Ing. Zbyněk Moždiák, č. p. 197, 664 01 Babice nad Svitavou, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Irena Moždiáková, náměstí 28. října 1109/13, 602 00 Brno, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL: 1. Insolvenční v.o.s.

Adresa objednatele: Obránců míru 331, 503 02 Předměřice nad Labem

ZHOTOVITEL : Ing. Vladimír Konvalina

Adresa zhotovitele: B.Němcové 1110, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

id. 1/2

194 230 Kč

Datum místního šetření: 29.9.2015

Stav ke dni :

24.11.2015

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 2

Jaroměřicích nad Rokytnou, dne 24.11.2015

Ing. Vladimír Konvalina

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění pozemku p.č. st. 9, jehož součástí je stavba - rod. dům č.p. 260 a pozemků p.č. 7/1, 238/51, 282/21, 346/5a 625/22 v k.ú. Herálec na Moravě, obec Herálec, okres Žďár nad Sázavou

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí č. LV 245 pro k.ú. Herálec na Moravě vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 11.8.2015
- snímek katastrální mapy
- mapa oblasti
- územní plán obce
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb a č. 340/2013 Sb. vyhlášky č. 441/2013 Sb. a č. 199/2014 Sb.
- výpočetní program NEM – EXPRES firmy PLUTO – OLT
- Teorie oceňování nemovitostí, autor Prof.Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.
- Oceňování nemovitostí a cenové mapy autora Ing. Petra Orta, Ph.D. a kol.
- údaje z realitní inzerce Sreality.cz

Místopis

Nemovitá věc se nachází na jihovýchodním okraji obce.V okolí jsou rodinné domy, severovýchodním směrem bytové domy.

Ve obci je veřejný vodovod, kanalizace i plynovod, autobusová zastávka, kulturní zařízení, základní síť obchodů a služeb, škola a školka.

Zemědělské pozemky:

p.č. 238/51 - východním směrem od zástavby ve vzdálenosti 200m

p.č. 282/21 - východním směrem od zástavby ve vzdálenosti 1km

p.č. 346/5 - jižním směrem od zástavby ve vzdálenosti 1 km

p.č. 625/22 - východním směrem od zástavby ve vzdálenosti 900m

Pozemky nejsou zastavěny, nejsou určeny k zástavbě

Celkový popis

Součástí pozemku p.č. st. 9 je rodinný dům. Ten je samostatně stojící, přízemní bez podsklepení.

Pozemek p.č. st. 9 je celý zastavěn, pozemek p.č. 7/1 je přilehlá zahrada, trojúhelníkového tvaru s trvalými porosty a oplocením. Před rodinným domem je zpevněná plocha z lomového kamene, dále se na pozemku nachází studna s vodovodní přípojkou a žumpa s kanalizační přípojkou.

Nemovitost je přístupná ze zpevněné komunikace. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, nn a plynovod. Nemovitost je napojena pouze na rozvod nn.

Vstup dovnitř rodinného domu nebyl umožněn, Ing. Zbyněk Moždiak poskytl fotodokumentaci.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| ☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | ☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | ☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| ☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | ☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| ☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| ☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území | ☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Zástavní právo
- ☒ Exekuce
- ☒ Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Věcné břemeno není, celá řada zástavních práv, exekučních příkazů i nařízení exekuce.

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemky p.č. st. 9 a 7/1
- 1.2 Zemědělské pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Zemědělský pozemek

2. Porovnávací ocenění

- 2.1 Nem. věc č.p. 260

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
---	----	------

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,020$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,010$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Herálec na Moravě:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 680,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
01. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
02. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
03. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
04. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95

O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)

III

0,95

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 220,93 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky p.č. st. 9 a 7/1

Zastavěný pozemek s přilehlou zahradou. Přístup je ze zpevněné komunikace, v místě je možnost napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, nn i plynovod.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Další vlivy nebyly zjištěny.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,990 * 1,020 = 1,000$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	220,93	1,000		220,93

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 9	119,00	220,93	26 290,67
§ 4 odst. 1	zahrada	7/1	123,00	220,93	27 174,39
Stavební pozemky celkem			242,00 m ²		53 465,06

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům

Samostatně stojící přízemní objekt.

V I.NP je zádveří, chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem, WC, sklad.

V podkroví je ložnice.

Provedení jednotlivých konstrukcí je uvedeno ve vybavení stavby.

Nebytové prostory se v objektu nevyskytují. Ve smyslu vyhlášky §13 se jedná o rodinný dům.

Údržba objektu je zhoršená. Ve zdivu vlhkost, dřevěné konstrukce místy napadeny hnilobou. Řada konstrukcí provedena neodborně. Objekt vyžaduje zásadní rekonstrukci. Další životnost odhadují na 25 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
	$12,80 \cdot 7,31 \cdot (4,66 + 0,5 \cdot 2,48) + 8,32 \cdot 3,09 \cdot (2,35 + 0,5 \cdot 2,35)$	= 642,67 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
-------	-----	----------------

	NP	642,67 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		642,67 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	, zděné tl. 45cm, dřevěné trámové	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové, nátěry	S	100
8. Fasádní omítky	nátěry	S	50
8. Fasádní omítky	chybí	C	50
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	dřevěné- žebříkové	P	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	prkenný povrch, beton	P	100
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina	P	100
16. Vytápění	chybí	C	80
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	20
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plast, studená voda	P	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	vrata	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80

8. Fasádní omítky	S	2,80	50	1,00	1,40
8. Fasádní omítky	C	2,80	50	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	C	5,20	80	0,00	0,00
16. Vytápění	P	5,20	20	0,46	0,48
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	P	3,40	100	0,46	1,56
Součet upravených objemových podílů					72,31
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7231

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,0500

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,7231

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,1150

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 309,60**

Plná cena: 642,67 m³ * 3 309,60 Kč/m³

= **2 126 980,63 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 135 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 135 / 160 = 84,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 84,4 % / 100)

* 0,156

Nákladová cena stavby CS_N

= **331 808,98 Kč**

Koeficient pp

* 1,010

Cena stavby CS

= **335 127,07 Kč**

Rodinný dům - zjištěná cena

= **335 127,07 Kč**

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zjednodušeným způsobem jsou oceněny tyto venkovní úpravy:

přípojka vody vody ze studny + domácí vodárna
 přípojka kanalizace+žumpa
 oplocení
 studna
 zpevněná plocha dvora

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
 Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	335 127,07 Kč
Celkem	335 127,07 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:	335 127,07
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 11 729,45 Kč

Cena staveb celkem = 346 856,52 Kč

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

Rodinný dům	335 127,07 Kč
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	11 729,45 Kč
Stavby na pozemku - celkem	346 856,52 Kč
Pozemky - celkem	+ 53 465,06 Kč
Pozemky p.č. st. 9 a 7/1 - zjištěná cena	= 400 321,58 Kč

1.2 Zemědělské pozemky

Zemědělské pozemky, nejsou zastavěny, nejsou určeny k zástavbě.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	238/51	93621	1 815,00	2,90		2,90	5 263,50
trvalý travní porost	282/21	93624	1 954,00	1,90		1,90	3 712,60

trvalý travní porost	346/5	96701	1 590,00	1,28	1,28	2 035,20
orná půda	625/22	93624	2 338,00	1,90	1,90	4 442,20
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6						
Celkem:			7 697,00 m ²			15 453,50

Zemědělské pozemky - zjištěná cena = 15 453,50 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1 Zemědělský pozemek

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m²]		
Lokalita: Prodej louky 30 636 m2							
KRC: 0,80	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	30 636	340 000	11,10	0,80	8,88		
Popis pozemku: Prodám zemědělské pozemky KÚ Skorotice, okres Žďár nad Sázavou. Parcely č. 228/4,228/5,228/7,228/8 a 228/9 tvoří jeden celek a mají charakter trvalého travního porostu (25 024m2) a ostatní plochy (5612m2). Celkem výměra 30 636m2.Zapsáno na LV č. 172.							
Lokalita: Prodej pole 6 225 m2							
KRC: 0,75	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	6 225	99 600	16,00	0,75	12,00		
Popis pozemku: Prodáme pozemek parc. č. 725/2, orná půda, o výměře 2094 m2,pozemek parc. č. 1275/2, trvalý travní porost, o výměře 1699 m2, pozemek parc. č. 1275/6, orná půda, o výměře 228 m2, pozemek parc. č. 1307/1, orná půda, o výměře 2204 m2, celkem 6225m2, vše v k.ú. 765091 Tasov nad Veličkou. Kontakt na majitele v RK. Bez provize pro RK.							
Průměrná jednotková cena					10,44 Kč/m²		

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	238/51	1 815	10,00	18 150
trvalý travní porost	282/21	1 954	10,00	19 540

trvalý travní porost	346/5	1 590	10,00	15 900
orná půda	625/22	2 338	10,00	23 380
Celková výměra pozemků		7 697	Hodnota pozemků celkem	76 970

2. Porovnávací ocenění

2.1 Nem. věc č.p. 260

Oceňovaná nemovitá věc

Zastavěná plocha:	119,00 m ²
Plocha pozemku:	242,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej rodinného domu 85 m2, pozemek 127 m2

Prodej rodinného domu 3+1 s menší zahradou o CP 127 m2. Dispozice: v přízemí se nachází chodba se vstupem do sklepa o ploše 4 m2, kuchyň s kamny na tuhá paliva, obývací pokoj, komora a koupelna s WC. V horním podlaží jsou dva pokoje a půda. Dům se nachází v klidné části obce Svratka s blízkou dostupností k veškerým službám.

Lokalita: Havlíčkova, Svratka

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Vliv pozemku	1,10
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10

Zdroj: www.sreality.cz



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Velikosti objektu - mírně větší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Vliv pozemku - pouze zastavěný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - řadový objekt;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K _c	Kč/ks
1,02	297 019

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	127 m ²	290 000 Kč	290 000 Kč/ks

Název: Prodej rodinného domu 220 m2, pozemek 725 m2

Pokud chcete bydlet v původní zástavbě a mít přitom v podstatě novostavbu, je toto pro vás to nejlepší řešení: Slunný dům, kde byla započata kompletní rekonstrukce. Vybourané původní příčky, změněna dispozice. Dům je osazen do pěkné zahrádky, takže vám zajistí dostatek soukromí. Je tu plánován v 1. NP obývací s kuchyňským koutem a francouzským oknem do zahrady, menší pracovnou, pokoj, dále koupelna, samostatné WC, dílna a garáž. Ve 2.NP jsou plánované 2 pokoje. Dům je cihlový. Lze napojit na obecní kanalizaci, je tu obecní voda. Přípojka na elektřinu 240 a 400 V, plynová přípojka je u domu. V obci je veškerá občanská vybavenost. Krásné okolí, klid a skvělé

sousedské vztahy.

Lokalita: Herálec - Český Herálec, okres Žďár nad Sázavou

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,75
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Vliv pozemku	0,90
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85

Zdroj:

www.sreality.cz



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - nosné konstrukce lepší, zbytek vybourán; Vliv pozemku - výrazně větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - novější objekt, dílna, garáž;

Celkový koef.

Upravená j. cena

K_c

Kč/ks

0,48

379 789

Obest. prostor

Výměra pozemku

Celková cena

Jednotková cena

0,00 m³

725 m²

790 000 Kč

790 000 Kč/ks

Název: Prodej rodinného domu 103 m², pozemek 303 m²

Prodej rodinného domu včetně veškerého vybavení ve Vojnově Městci o celkové ploše 303 m². Součástí domu je zahrada s pergolou a udírnou o ploše 200 m². V přízemí je vstupní chodba, kuchyň, koupelna, ložnice, velký pokoj, pracovní pokoj, samostatné WC, dílna a vstup na půdu. Vytápění je na plynový kotel a kotel na tuhá paliva. Vhodné k trvalému bydlení nebo k rekreaci.

Lokalita: Vojnův Městec, okres Žďár nad Sázavou

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,60
K5 Vliv pozemku	0,99
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85

Zdroj:

www.sreality.cz



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - údaj z inzerce; Velikosti objektu - mírně menší objekt; Poloha - srovnatelné; Provedení a vybavení - výrazně lepší; Vliv pozemku - mírně větší; Úvaha zpracovatele ocenění - objekt k nastěhování;

Celkový koef.

Upravená j. cena

K_c

Kč/ks

0,47

472 082

Obest. prostor

Výměra pozemku

Celková cena

Jednotková cena

0,00 m³

303 m²

1 000 000 Kč

1 000 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena

297 019 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

382 963 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

472 082 Kč/ks

Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	382 963 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	382 963 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky p.č. st. 9 a 7/1	400 320,00 Kč
1.2 Zemědělské pozemky	15 450,00 Kč
	415 770,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Zemědělský pozemek	77 000,00 Kč
------------------------	--------------

2. Porovnávací ocenění

2.1 Nem. věc č.p. 260	382 960,00 Kč
-----------------------	---------------

Porovnávací hodnota	382 963 Kč
Výnosová hodnota	nestanovena
Věcná hodnota zem. pozemky	76 970 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	415 775 Kč

Obvyklá cena

194 230 Kč

slovy: Jednostodevadesátčtyřitisícdvěstětřicet Kč



zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.15

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu pozemku p.č. st. 9, jehož součástí je stavba - rod. dům č.p. 260 a pozemků p.č. 7/1, 238/51, 282/21, 346/5a 625/22 v k.ú. Herálec na Moravě, obec Herálec, okres Žďár nad Sázavou

Volba oceňovacích metod :

1. Zjištění administrativní ceny nemovitosti

Administrativní cena je zjištěna podle zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb a č. 340/2013 Sb., vyhlášky č. 441/2013 Sb. a vyhl. č. 199/2014 Sb.

Zdůvodnění: Objekt nebyl zpřístupněn, nebylo možno změřit výšky podlaží, proto je oceněn nákladově. Výhodou této metody je vysoká objektivita, objekt je zde podrobně popsán, není však záruka, že cena bude vyjadřovat situaci na trhu.

2. Porovnávací metoda - je provedeno jednoduché porovnání. Je použita metoda přímého porovnání, multikriteriální. Jednotlivá kritéria jsou stanovena znalcem a jsou zaměřena na znaky, kterými se jednotlivé nemovitosti liší. Srovnávací nemovitosti jsou převzaty z realitní inzerce. Zdůvodnění: Porovnávací metoda nejlépe vyjadřuje stav na trhu, zásadní je však databáze realizovaných převodů, případně cen z realitní inzerce.

U zemědělských pozemků bylo provedeno porovnání se dvěma případy z inzerce.

Závěr:

Byla zjištěna administrativní cena a dále bylo provedeno jednoduché porovnání. Cena podle vyhlášky je u nem. věci č.p. 260 vyšší, nedostatečně vystihuje morální zastarání a neodborné stavební zásahy, nutnost provedení rekonstrukce.

Domnívám se, že porovnávací metoda lépe vystihuje cenu obvyklou. Proto ji určuji po zaokrouhlení v uvedené výši:

Nem. č. p 260 380 000,- Kč

Zemědělské pozemky: 77 000,-Kč

Předmětem prodeje je id. 1/2 nemovitých věcí, proto provádím další redukci obvyklé ceny koeficientem 0,85.

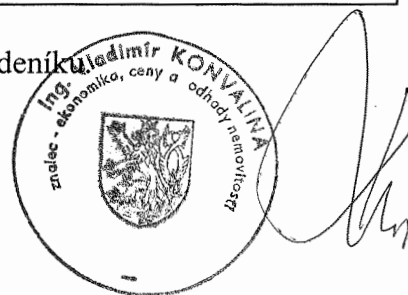
$(380\,000,- + 77\,000,-) \cdot 0,5 \cdot 0,85 = 194\,230,-\text{Kč}$
Jaroměřicích nad Rokytnou 24.11.2015

Ing. Vladimír Konvalina
B.Němcové 1110
67551 Jaroměřice nad Rokytnou
e-mail: konvalina.v@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.6.1986 pod č.j.Spr. 2407/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5486-168/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 54861682015.



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 245 ze dne 11.8.2015	7
Snímek katastrální mapy	5

