

Znalecký posudek

č. 2051-585/2015

Objednatel: Ing. Aleš Klaudy
Masarykovo nám. 191/18
405 01 Děčín 1
IČ: 67222544
Dič: 7411202370

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu a pozemku pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,

podle stavu ke dni 26.07.2015 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 30.7.2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 11, obec Vrskmaň, kat. území Vrskmaň, okres Chomutov, a parc. č. 38/1 pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti

Název

nemovitosti: RD č. p. 11

Adresa: č. p. 11

Kraj: Ústecký

Okres: Chomutov

Katastrální

území: Vrskmaň

Obec: Vrskmaň

Počet obyvatel: 270

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $Z Cv = 1\,020,00 \text{ Kč/m}^2$

Koefficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $Z C = Z Cv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 168,78 \text{ Kč/m}^2$

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 26.07.2015 za přítomnosti paní Kroupové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 30.07.2015
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 26.07.2015 paní Kroupovou.
- Znalecký posudek č. 2184/43/2006 zpracovaný Ing. Pavlem Boguským

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:

1/2 Kroupa František, č.p. 11, 43115 Vrskmaň

1/2 Kroupová Marcela, č.p. 11, 43115 Vrskmaň

Vlastnické údaje k datu ocenění:

1/2 Kroupa František, č.p. 11, 43115 Vrskmaň

1/2 Kroupová Marcela, č.p. 11, 43115 Vrskmaň

Nemovitosti: RD č. p. 11, obec Vrskmaň, kat. území Vrskmaň, okres Chomutov, a parc. č. 38/1

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 11, obec Vrskmaň, kat. území Vrskmaň, okres Chomutov

Slovní popis

Jedná se o samostatný rodinný dům o dvou nadzemních podlažích, nepodsklepený, s půdou. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou smíšené neizolované. Tloušťka zdiva je 90 cm. Stropy domu jsou dřevěné trámové. Vnější omítky jsou vápenocementové, vnitřní omítky domu jsou vápenocementové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří eternit. Klempířské prvky jsou plechové.

Dispozice rodinného domu je 3+2.

Popis místností rodinného domu dle podlaží:

přízemí: vstup přes verandu, chodba, kuchyň, obytná místnost, koupelna, WC, schodiště patro: chodba, kuchyň, dvě obytné místnosti, koupelna, schodiště na půdu

Okna v domě jsou špaletová. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na východní/západní stranu.

Koupelna je vybavena klasickou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou.

Interiérové dveře v domě jsou dřevěné plné, zárubně dveří jsou dřevěné. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků.

Vybavení domu: běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do septiku, plynovod není zaveden.

Vytápění v rodinném domě zajišťují kamna na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v domě bojler.

V obytných místnostech tvoří podlahu koberce na cementovém potahu, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu keramická dlažba a v ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba.

Zdivo rodinného domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí. Střešní krytina rodinného domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Rozvody v domě se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Okna se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Vybavení domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou.

Jedná se o podstandardně řešený rodinný dům s nutností provedení rozsáhlejších stavebních úprav.

Na pozemku se nachází trvalé porosty v podobě ovocných stromů, okrasných dřevin a okrasné skalky. Spolu s rodinným domem jsou předmětem ocenění i tyto venkovní stavby: zděný seník, dílna a chlév

Samotný pozemek je rovinatý, ohraničený smíšeným plotem z pletiva a zděných zídek.

Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází ve střední části obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má pouze částečnou dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu. Z hlediska dostupnosti kultury se v místě nenachází žádná vybavenost - nutnost dojíždět. Vybavenost pro sportovní vyžití se v lokalitě nenachází - nutnost dojezdu. Nejdůležitější úřady se nachází v místě, ostatní jsou v dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí jde spíše o nepříznivou lokalitu kvůli blízkosti lomu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Zeleň není v blízkosti.

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka autobusových dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy nejsou problémové, vlastník s nimi není v kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
Počet nadzemních podlaží :	2 + půda	
Počet podzemních podlaží :	0	
Dům byl postaven v roce :	začátkem 20. století	
Rok rekonstrukce RD:	odhadem v 60. letech 20. století	
Rozsah rekonstrukce RD:	rozvody, výmalba, vybavení koupelny a kuchyně, střešní krytina	
Základy :	smíšené neizolované	
Konstrukce :	zděná konstrukce	
Tloušťka zdiva:	90 cm	
Stropy :	dřevěné trámové	
Střecha :	sedlová	
Krytina střechy :	eternit	
Klempířské prvky :	plechové	
Vnější omítky:	vápenocementové	
Vnitřní omítky:	vápenocementové	

Typ oken v domě :	špaletová okna, okna nejsou vybavena žaluziemi
Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na východní/západní stranu
Vybavení koupelny :	klasická vana
Toaleta :	klasická splachovací toaleta
Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
Typ zárubní:	dřevěné
Vnitřní dveře :	dřevěné plné
Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
Klimatizace :	ne
Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
Vestavěné skříně :	ne
Kuchyňská linka :	ano, bez vestavěných spotřebičů
Dispozice rodinného domu :	3+2
Popis místností podle podlaží:	přízemí: vstup přes verandu, chodba, kuchyň, obytná místnost, koupelna, WC, schodiště patro: chodba, kuchyň, dvě obytné místnosti, koupelna, schodiště na půdu
Elektřina :	připojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
Svod splašek :	připojení k septiku
Plynovod :	ne
Řešení vytápění v domě :	kamna na tuhá paliva
Topná tělesa :	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v domě :	bojler
Podlahy v domě :	v obytných místnostech - koberce na cementovém potěru, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - keramická dlažba, v ostatních místnostech - keramická dlažba
Popis stavu rodinného domu :	podstandardní rodinný dům s nutností provedení rozsáhlejších stavebních úprav
Vady rodinného domu :	vady zdiva - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady střechy - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady rozvodů - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady oken - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady vybavení - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou
Trvalé porosty na zahradě :	okrasné dřeviny, okrasná skalka a ovocné stromy
Venkovní stavby :	zděný seník, dílna a chlév
Sklon pozemku :	rovinatý
Oplocení :	smíšený plot z pletiva a zděných zídek
Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí : zástavba rodinnými domy se zahradami Poloha v obci : rodinný dům se nachází ve střední části obce

	<p>dostupnost obchodů - dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou,</p> <p>dostupnost škol - soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu,</p> <p>kulturní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět,</p> <p>sportovní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět,</p> <p>dostupnost úřadů - nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti</p>
Životní prostředí :	<p>kvalita životního prostředí - z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost lomu,</p> <p>blízkost zeleně - zeleň není v blízkosti dané lokality - nutnost dojezdu,</p> <p>možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>
Spojení a parkovací možnosti :	<p>spojení - MHD v místě není, pouze zastávka autobusových dálkových spojů,</p> <p>parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu</p>
Sousedé a kriminalita :	<p>vztahy se sousedy - bez kontaktu se sousedy,</p> <p>kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné</p>
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace:	/

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 26.07.2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními pomery 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.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 26.07.2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

Oceňovací předpis

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 č. 228/2014 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.

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 - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvel. podílem na pozemku	V	0,00
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

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. 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 - Střed obce – centrum obce	I	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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
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 - Vlivy snižující cenu - blízkost lomu	I	-0,15

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,869$$

Koeficient pp = $I_T * I_P = 0,869$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby:

110 let

Základní cena ZC (příloha č. 24):

1 654,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP:	16,6*7,1	=	117,86 m ²
2 NP:	16,6*7,1	=	117,86 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	117,86 m ²	3,20 m
2 NP:	117,86 m ²	3,31 m

Obestavěný prostor

$$\text{dům: } 16,6*7,1*(6,51+3,79/2)+4,5*2,25*2,8 = \frac{1 018,96 \text{ m}^3}{\text{Obestavěný prostor - celkem:}} = \frac{1 018,96 \text{ m}^3}{1 018,96 \text{ m}^3}$$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 117,86 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 235,72 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárníkové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00

6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlějších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 110 let:

$$s = 1 - 0,005 * 110 = \mathbf{0,450}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,386}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,869$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * Iv = 1 654,- Kč/m³ * 0,386 = 638,44 Kč/m³
 CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1 018,96 m³ * 638,44 Kč/m³ * 1,000 * 0,869 = 565 323,45 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **565 323,45 Kč**

1.2. Příslušenství

1.2.1. Dílna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví:

1.nadz. podlaží

Krov:

nemá podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

neumožňující zřízení podkroví

1274

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
seník	5,89*6,51*(4,36+3,45/2)	= 233,32 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
seník	NP	233,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		233,32 m ³

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	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	eternit	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápená omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P 7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S 31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C 19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S 7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S 8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C 1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S 6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X 0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C 3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	S 1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	C 8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	P 5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů				60,34
Koeficient vybavení K ₄ :				0,6034

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koefficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	=	0,6034
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	=	0,8000
Koefficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	=	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 247,23
Plná cena: 233,32 m ³ * 1 247,23 Kč/m ³	=	291 003,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 let

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 let

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 let

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 90 / 100 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koefficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

= 43 650,56 Kč

* 0,869

= 37 932,34 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koefficient pp

Cena stavby CS

Dílna - zjištěná cena

= 37 932,34 Kč

1.2.2. Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví:

1.nadz. podlaží

Krov:

nemá podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

neumožňující zřízení podkroví

1274

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
sklad	5,55*3,82*(4,24+1,9/2)	= 110,03 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
sklad	NP	110,03 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		110,03 m ³

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	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	eternit	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápená omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	světlá	P	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P 7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S 31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C 19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S 7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S 8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C 1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S 6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X 0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C 3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	S 1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	C 8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	P 5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů				60,34
Koeficient vybavení K_4 :				0,6034

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,6034
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,0670</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 247,23
Plná cena:	$110,03 \text{ m}^3 * 1 247,23 \text{ Kč/m}^3$	=	137 232,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 let

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 let

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 let

$$\text{Opotřebení: } 100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 90 / 100 = 90,0 \%$$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	20 584,91 Kč
*	0,869
=	17 888,29 Kč
=	17 888,29 Kč

Sklad - zjištěná cena

1.2.3. Chlév

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví:

1.nadz. podlaží

Krov:

nemá podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

neumožňující zřízení podkroví

1274

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
chlév	$12,27 * 6,12 * (5,7 + 3,8) / 2$	= 356,69 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
chlév	NP	356,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		356,69 m ³

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	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	eternit	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100

8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					60,34
Koeficient vybavení K ₄ :					<u>0,6034</u>

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*		0,6034
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*		0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*		<u>2,0670</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 247,23
Plná cena:	$356,69 \text{ m}^3 * 1 247,23 \text{ Kč/m}^3$	=	444 874,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 90 / 100 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

$$* \quad 0,150$$

Nákladová cena stavby CS_N

$$= \quad 66 731,17 \text{ Kč}$$

Koeficient pp

$$* \quad 0,869$$

Cena stavby CS

$$= \quad 57 989,39 \text{ Kč}$$

Chlév - zjištěná cena

$$= \quad 57 989,39 \text{ Kč}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

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. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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 pásmá - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,869$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,869 = 0,869$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	168,78		0,869	146,67
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	38/1	790,00	146,67
Stavební pozemek - celkem		790,00	m ²	115 869,30

Pozemek - zjištěná cena = 115 869,30 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	115 869,30
Celková výměra pozemku	m ²	790,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	80,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	11 733,60
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>762,68</u>
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	762,68 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 565 323,50 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Dílna 37 932,30 Kč

1.2.2. Sklad 17 888,30 Kč

1.2.3. Chlév 57 989,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

679 133,50 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek 115 869,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

115 869,30 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty 762,70 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

762,70 Kč

Celkem

795 765,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

795 770,- Kč

slovny: Sedmsetdevadesátpětisícsedmasedmdesát Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 11, obec Vrskmaň, kat. území Vrskmaň, okres Chomutov, a parc. č. 38/1
 (Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění cen srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 11, obec Vrskmaň, kat. území Vrskmaň, okres Chomutov, a parc. č. 38/1	přízemí, patro, podkroví, OP 1019 m ³	špatný, před rekonstrukcí	790 m ²	podstandardní vybavení domu, dílna, sklad a chlév na pozemku
1	Strupčice, okres Chomutov	suterén, přízemí, patro, podkroví, OP přibližně 1080 m ³	dobrý, po částečné rekonstrukci	796 m ²	standardní provedení, stodola a garáž na pozemku
2	Vysoká Pec - Drmaly, okres Chomutov	suterén, přízemí, patro, podkroví, OP přibližně 1600 m ³	špatný, před rekonstrukcí	602 m ²	rodinný dům s restaurací, standardní provedení
3	Podlesí, Most	suterén, přízemí, podkroví, OP přibližně 750 m ³	dobrý, před rekonstrukcí	1409 m ²	podstandardní vybavení

č	Cena požadovaná resp. Zaplacena	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 890 000	0,95	1795500	1,02	1	1	1,2	1,15	1,18	1,660968	1 080 996
2	1 390 000	0,95	1320500	1,04	1,05	0,95	1,02	1,2	1,25	1,587222	831 957
3	1 400 000	0,9	1260000	1,15	0,99	1,15	1,09	1	1,1	1,569821	802 639
Celkem průměr											
Minimum											
Maximum											
Směrodatná výběrová odchylka - s											
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

905 000,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu

795 770,- Kč

Srovnávací hodnota

905 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

900 000,- Kč

Slovny: Devětsetisíckorun

V Praze, dne 30.07.2015



Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Martin Málek, CEO

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhadu nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2051-585/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	38/1
Obec:	Vrskmaň [563463]
Katastrální území:	Vrskmaň [786586]
Číslo LV:	153
Výměra [m ²]:	790
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Vrskmaň \[186589\]](#); č.p. 11; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku: p.č. [38/1](#)

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kroupa František, č.p. 11, 43115 Vrskmaň	1/2
Kroupová Marcela, č.p. 11, 43115 Vrskmaň	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Kroupová Marcela
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápis

Nejsou evidovány žádné jiné zápis.

Fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti



Prodej rodinného domu 197 m²

Strupčice, okres Chomutov

1 890 000 Kč

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji patrový, rodinný dům 6+kk se sedlovou střechou v moderní obci Strupčice. Samostatně stojící rodinný dům s nádvířím, garáží pro až 4 auta, pozemkem a stodolou se rozkládá na prostoru 796 m². V přízemí je prostorný obývací pokoj s dominantní krbovou vložkou a kuchyňským koutem kde zůstává i vybavení, sklokeramická deska, horkovzdušná trouba a myčka. Zrekonstruovaná koupelna obsahuje vanu i sprchový kout + WC. Otop domu je vyřešen kotlem na tuhé paliva a krbovými kamny v kotelně. Zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Dále v přízemí najdete dílnu. V mezipatře je další WC. V 1. patře najdete 5 místností využívané jako ložnice, dětský pokoj a pokoj pro hosty. Výhodou je možnost rozšířit dům do podkroví. Dům je vhodný pro každého, kdo hledá prostorné a hlavně klidné bydlení v moderní obci. Další výhodou je možnost zrekonstruovat si nemovitost podle svých představ. Na zahradě a ve stodole je také spousta variant k úpravám. Pokud Vás dům zaujal, určitě doporučujeme domluvit si prohlídku a vidět výhody domu naživo. Pomůžeme Vám se zajištěním financování této nemovitosti.

Celková cena:	1 890 000 Kč za nemovitost	Sklep:	<input checked="" type="checkbox"/>
ID zakázky:	032-N04497	Parkování:	<input checked="" type="checkbox"/>
Aktualizace:	02.07.2015	Garáž:	<input checked="" type="checkbox"/>
Stavba:	Smíšená	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Lokální tuhá paliva
Poloha domu:	Samoetatný	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Podlaží:	2	Elektřina:	230V, 400V
Plocha zastavěná:	123 m²	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Užitná plocha:	197 m²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehostopodárná
Plocha pozemku:	796 m²		



Zobrazit 20 fotografií v galerii

Prodej rodinného domu 245 m²

Vysoká Pec - Drmaly, okres Chomutov

1 390 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu s restaurací. Vytápění tohoto objektu je zajištěno kotlem na tuhá paliva. V patře je bývalá sokolovna a další pokoj, vše vhodné k rekonstrukci. Dům má plastová okna, novou střechu, kanalizaci, připojka plynu na pozemku na podlahách jsou parkety a dlažba. Mimo jiné lze tyto prostory využít i pro jiné účely a navíc při přestavbě na bydlení je možnost využít dotačních programů na zlepšení energetické náročnosti a tím získat úsporu při rekonstrukci. Celková plocha stavby včetně pozemku 602m², stavba cca 250m². Více informací u makléře. Ev. číslo: 574436.

Celková cena:	1 390 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	245 m²
ID zakázky:	575050	Užitná plocha:	245 m²
Aktualizace:	27.07.2015	Plocha podlahová:	245 m²
Stavba:	Smløená	Plocha pozemku:	602 m²
Stav objektu:	Dobrý	Sklep:	✓
Poloha domu:	Samostatný	Parkování:	3
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída F - Velmi neehopodárná
Podlaží:	2		



Prodej rodinného domu 250 m²

Podlesí, Most

1 400 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivní prodej rodinného domu 6+1 v Mostě, ulice Podlesí o zastavěné ploše a nádvoří 347 m², výměra zahrady 1062 m², celková plocha 1409 m². Dům je cihlový a částečně podsklepený. Skládá se ze dvou patr a sklepa. V 1NP se nachází dřevěná veranda ze které se jde do chodby domu, nalevo je prostorná kuchyň s kachlovými kamny a pokoj, uprostřed koupelna a toaleta, dále dva pokoje s výklenkem. Do patra domu vedou betonové schody, zde se nachází pokoj a dva prostorné přízemní prostory, které jsou vhodné na vybudování dalších místností. Vytápění domu je řešeno kotlem na tuhá paliva, ohřev vody přes boiler, inženýrské sítě v původním stavu, okna dřevěná, podlahy rákos, prkna a beton, střecha původní (nutně menší opravy), nové omítky ve spodní části domu. V současné době probíhá vyklizení celého domu. Dům je prostorný a velmi dobře rozložený, disponuje velkou zahradou. S financováním této nemovitosti vám rádi pomůžou naši specialisté. Neváhejte mě kontaktovat pro nezávaznou prohlídku či více informací. Ev. číslo: 578622.

Celková cena:	1 400 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	347 m ²
Poznámka k ceně:	Všechna provize RK i právního servisu.	Užitná plocha:	250 m ²
ID zakázky:	579236	Plocha podlahová:	347 m ²
Aktualizace:	08.07.2015	Plocha pozemku:	1409 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha zahrady:	1062 m ²
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Sklep:	✓
Poloha domu:	Samostatný	Parkování:	2
Typ domu:	Patrový	Topení:	Jiné
Podlaží:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná

