

Znalecký posudek

č. 1906-440/2015

Objednatel: Martin Svoboda
Ústecká 66
405 02 Děčín

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu s pozemky a obvyklé ceny garáže s pozemkem pro účely insolvenčního řízení.

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 1.6.2015 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 17 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

6.6.2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 371 s příslušenstvím a pozemky parc. č. st1967, 1966, 1968/1 v ulici Koberovská, a obvyklé ceny pozemku parc.č. st1968/2 se stavbou garáže, vše obec Železný Brod, kat. území Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou, pro účely insolvenčního řízení.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:

Nemovitosti na LV 461 v obci Železný Brod
ulice Koberovská č. p.

Adresa:

371

Kraj:

Liberecký

Okres:

Jablonec nad Nisou

Katastrální území:

Železný Brod

Obec:

Železný Brod

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 01.06.2015 za přítomnosti pana Pytlouna.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 06.06.2015
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 01.06.2015 panem Pytlounem.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:

Pytlounová Vendula, Železný Brod 371, 468 22 Železný Brod

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Pytlounová Vendula, Železný Brod 371, 468 22 Železný Brod

Nemovitosti:

rodinný dům č. p. 371 v ulici Koberovská, obec Železný Brod, kat. území Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou, pozemky parc. č. st1967, 1966 a 1968/1 a pozemek parc.č.st 1968/2 se stavbou garáže, vše na LV 461 k.ú. Železný Brod, obec Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 371 v ulici Koberovská, obec Železný Brod, kat. území Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou, spolu s pozemky parc. č. st1967, 1966 a 1968/1 a pozemek parc.č. st1968/2 se stavbou garáže, vše na LV 461 k.ú. Železný Brod, obec Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou

Slovní popis

Jedná se o samostatný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží, bez podzemního podlaží, s podkrovím a půdou. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou betonové izolované. Tloušťka zdí je 45 cm. Stropy domu jsou keramickobetonové. Vnější omítky jsou břízolitové, vnitřní omítky domu jsou vápenocementové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří eternit a plech. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven v roce 1968 a částečně rekonstruován v roce 2009. Ke dni ocenění není zcela dokončena vnitřní modernizace a dům není obýván.



Dispozice rodinného domu je 3+1.

Popis místností rodinného domu dle podlaží:

V 1.NP se nachází: vstupní zádveří, sklad, chodba se schodištěm, spojený obývací pokoj s kuchyní, koupelna, WC.

V podkroví se nachází: dvě ložnice, chodba, půda.

Okna v domě jsou plastová s dvojsklem. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na západní a jižní stranu.

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

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

Vybavení domu: osvětlovací technika chybí, bez kuchyňské linky.



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

Ústřední vytápění v rodinném domě zajišťuje nepřipojený plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v domě bojler.

V obytných místnostech tvoří podlahu PVC, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu PVC a v ostatních místnostech není podlaha dořešena.

Zdivo rodinného domu je místo staticky poškozené. Střešní krytina rodinného domu je dožitá a nachází se ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu.

Jedná se o obyvatelný rodinný dům s nutností dokončení vnitřních a vnějších úprav.

Na pozemku 1968/1 se nenachází žádné trvalé porosty. Samotný pozemek je svažitý k západu, neoplocený.

Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází na západním okraji obce. Blízké okolí je řidce obydlené bez husté zástavby. Železný Brod má dostačující vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V městě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Z hlediska dostupnosti kultury je v městě pouze částečná vybavenost. Vybavenost pro sportovní využití je v lokalitě pouze částečná. Základní úřední záležitosti je možné řešit v městě díky kompletní soustavě důležitých úřadů, finanční a katastrální úřad je v Jablonci nad Nisou.

Z hlediska životního prostředí se jedná o nepříznivou lokalitu z důvodu blízkosti frekventovaných komunikací. Zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V městě není zvyšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Ocenovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Dále je samostatně oceněna garáž na pozemku p.č. st1968/2.
Jedná se o stavbu z r. 1968. Je zděná, založena na bet. základech, podlaha je betonová, strop z desek hurdis do traverz, krytina plechová, omítky vápenocementové, vrata dvoukřídlá dřevěná.
Je zavedena elektřina. Vzhledem k chyběnímu provedení základů vykazuje závažné statické poruchy zdíva a vlivem špatné údržby má dožitou střešní krytinu a oplechování.

| | |
|---------------------------------------|---|
| Věcná břemena | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny |
| Další informace: | Obvyklá cena je stanovena zvlášť pro RD s pozemky a zvlášť pro garáž s pozemkem st.1968/2 |
| Výpočet obestavěného prostoru: | viz posudek |

7. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění podle cenového předpisu

a) RD s pozemky

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD č.p. 371

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

b) Garáž s pozemkem

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Garáž

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

II. Ocenění srovnávací metodou

- a) RD s pozemky
- b) Garáž s pozemkem

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 1.6.2015 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 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.“

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 1.6.2015. 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 - Negativní - insolvence | I | -0,01 |
| 5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Hluk a prach z dopravy | I | -0,10 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,890$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce | III | -0,05 |
| 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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci | III | -0,02 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m | I | -0,07 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti | II | 0,00 |

| | | |
|---|----|------|
| komerčního využití | | |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

11
Index polohy $I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,900$

Koeficient pp = $I_T * I_P = 0,801$

a) RD s pozemky

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD č.p. 371

Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v [příloze č. 17](#) k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu: | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Liberecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 47 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 1 997,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Plocha | [m ²] |
|-----------|------------------------------|-------------------------|
| 1.NP: | 8,20*8,60+7,40*6,50-3,2*1,80 | = 112,86 m ² |
| podkroví: | 8,20*8,60 | = 70,52 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1.NP: | 112,86 m ² | 3,50 m |
| podkroví: | 70,52 m ² | 2,70 m |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | [m ³] |
|------------------------------|--|-------------------------|
| 1.NP: | (8,20*8,60+7,40*6,50-3,2*1,80)*(3,50) | = 395,01 m ³ |
| podkroví a zastřešení: | (8,20*8,60)*2,70+(4,10*8,60*1,60*0,50) | = 218,61 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 613,62 m ³ |

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 112,86 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 183,38 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,62

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 A |
| 1. Druh stavby - samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnícové zdivo | III | 0,00 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm | II | 0,00 |
| 4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně | II | 0,01 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan | V | 0,08 |
| 6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové | III | 0,00 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu - chybí zpevněné plochy, oplocení... | I | -0,05 |
| 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 - mírně snižující cenu - drobné nedodělky stavebních úprav | II | -0,05 |
| 13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koefficient pro stáří 47 let:

$$s = 1 - 0,005 * 47 = 0,765$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) * V_{13} * 0,765 = 0,644$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,890**Index polohy pozemku I_P = 0,900****Ocenění**Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 997,- Kč/m³ * 0,644 = 1 286,07 Kč/m³CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 613,62 m³ * 1 286,07 Kč/m³ * 0,890 * 0,900 = 632 115,78 Kč**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **632 115,78 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

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 |

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,890

Index polohy pozemku I_P = 0,900

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,890 * 1,000 * 0,900 = 0,801

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 | 730,30 | 0,801 | | 584,97 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1967 | 99,00 | 584,97 | 57 912,03 |
| § 4 odst. 1 | trvalý travní porost | 1968/1 | 475,00 | 584,97 | 277 860,75 |
| Stavební pozemky celkem | | | 574,00 m ² | | 335 772,78 |

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | Index P. | Úprava | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|------------------------------------|-------------|----------|--------|-----------------------------------|
| § 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky | | | | | |
| § 9 odst. 5 | 2,61 | 0,25 | | 80 % | 1,17 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Srážka | Cena |
|-----------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------|---------------|
| § 9 odst. 5 | ostatní plocha | 1966 | 166,00 | 1,17 | | 194,22 |
| Jiný pozemek - celkem | | | 166,00 m ² | | | 194,22 |

Pozemky - zjištěná cena = 335 967,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

Porost na pozemku p.č. 1966 vznikl v posledních 20 letech spontáním náletem a obrazením původních pařezů javorů a jív. Je zde užita srážka dle přílohy č. 39 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. h) srážkou do 99 % u dřevin všech skupin vzniklých v plochách zeleně spontánně (nálet nebo opad semen, kořenové, pařezové výmladky, aj.), rostoucích solitérně i v zápoji, vzhledově a zdravotně silně narušené, pěstebně nedotčené a na svém stanovišti nefunkční a neperspektivní. Pozemek je strmý a přiléhá k silnici do Železného Brodu.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

| Název | Stáří | Počet / Výměra | | |
|--|-------------------------|----------------|------------------------|-----------|
| Typ | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úpravy [%] | Upr. cena [Kč / jedn.] | Cena [Kč] |
| javor | 20 roků | 35,00 ks | | |
| Listnaté stromy I | 10 080,- | - 90 % | 1 008,- | 35 280,- |
| jíva | 20 roků | 20,00 ks | | |
| Listnaté stromy I | 10 080,- | - 90 % | 1 008,- | 20 160,- |
| Součet: | | | 55 440,- | |
| Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39): | | * | 0,250 | |
| Koeficient polohy K _s (příl. č. 20) | | * | 1,000 | |
| Celkem - okrasné rostliny | | = | 13 860,- Kč | |

Porosty - zjištěná cena = 13 860,- Kč

b) Garáž s pozemkem

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Garáž

Garáž vykazuje statické poruchy zdíva, má dožitou střešní krytinu, je celkově ve špatném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ objektu: | Garáž § 37 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Liberecký kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 47 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 26): | 1 193,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Plocha | [m ²] |
|-------|-----------|------------------------|
| 1.NP: | 4,70*6,60 | = 31,02 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1.NP: | 31,02 m ² | 2,60 m |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | [m ³] |
|------------------------------|--------------------|------------------------|
| 1.NP: | (4,70*6,60)*(2,60) | = 80,65 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 80,65 m ³ |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|--|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví | II | typ B |
| 1. Druh stavby - samostatně stojící | II | 0,00 |
| 2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm | II | 0,00 |
| 3. Technické vybavení - bez vybavení | I | -0,05 |
| 4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez příslušenství | II | -0,01 |
| 5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 6. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlějších stavebních úprav) | IV | 0,65 |

Koefficient pro stáří 47 let:

$$s = 1 - 0,005 * 47 = 0,765$$

5

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,765 = 0,467$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,890$

Index polohy pozemku $I_P = 0,900$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 1 193,-$ Kč/m³ * 0,467 = 557,13 Kč/m³
 $CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 80,65 \text{ m}^3 * 557,13 \text{ Kč/m}^3 * 0,890 * 0,900 = 35 990,96 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **35 990,96 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 $I_T = 0,890$

Index polohy pozemku $I_P = 0,900$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,890 * 1,000 * 0,900 = 0,801$

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 | 730,30 | 0,801 | | 584,97 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1968/2 | 58,00 | 584,97 | 33 928,26 |
| Stavební pozemek celkem | | | | 58,00 m ² | 33 928,26 |

Pozemek - zjištěná cena = **33 928,26 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

a) RD s pozemky

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| 1. Ocenění staveb | |
| 1.1. Hlavní stavby | |
| 1.1.1. RD č.p. 371 | 632 115,80 Kč |
| 1. Ocenění staveb celkem | 632 115,80 Kč |

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| 2. Ocenění pozemků | |
| 2.1. Pozemky | 335 967,- Kč |
| 2. Ocenění pozemků celkem | 335 967,- Kč |

| | |
|---|--------------------|
| 3. Ocenění trvalých porostů | |
| 3.1. Porosty | 13 860,- Kč |
| 3. Ocenění trvalých porostů celkem | 13 860,- Kč |

RD s pozemky celkem

981 942,80Kč

b) Garáž s pozemkem

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| 1. Ocenění staveb | |
| 1.1. Hlavní stavby | |
| 1.1.1. Garáž | 35 991,- Kč |
| 1. Ocenění staveb celkem | 35 991,- Kč |

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| 2. Ocenění pozemků | |
| 2.1. Pozemek | 33 928,30 Kč |
| 2. Ocenění pozemků celkem | 33 928,30 Kč |

Garáž s pozemkem celkem

69 919,30Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

a) RD s pozemky

Rodinný dům č. p. 371 v ulici Koberovská, obec Železný Brod, kat. území Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou, pozemky parc. č. st1967, 1966 a 1968/1, vše na LV 461 k.ú. Železný Brod
Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku

Rodinný dům č. p. 371 v ulici Koberovská, obec Železný Brod, kat. území Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou, parc. č. st.1967 , p.p.č. 1966 a 1968/1 vše na LV 461 k.ú. Železný Brod

| č. | Lokalita - K1 | užitná plocha v m ² - K2 | stav - K3 | konstrukce - K4 | další vlastnosti - K5 |
|------------------|--|---|--|-----------------|--|
| Ocenovaný objekt | RD č.p. 371 v Železném Brodě, okr.Jablonec nad Nisou s pozemky p.č.st.1967, p.p.č. 1966, 1968/2 na LV 461. | 3+1, UP 95m ² | dobrý | zděná | RD se započatou vnitřní modernizací s nutností dokončení, výměny střešní krytiny a dalších úprav. Připojka el., vody, plynu, septik. |
| 1 | RD v Železném Brodě, masarykova ul. | 2x3+1, dvougaráž, UP 250 m ² | dobrý | zděná | bližkost centra, možnost dílny, přípojky, menší pozemek |
| 2 | RD v Lišném | 5+1, UP 434 m ² | horší, pro rekonstrukci | zděná | starší dům s podstandardním vybavením, topení kamny, suché WC, velký pozemek |
| 3 | RD v Raděčicích | 3+1, UP 200 m ² | dobrý | zděná | nová el. a střešní krytina, není kanalizace (žumpa), topení na tuhá paliva, menší pozemek. |
| Poznámka: | | | užitné plochy v inzeraci zjevně neodpovídají skutečnosti | | |

| č | Cena požadovaná resp. Zapracená | Koef. Redukce na pramen | Cena po redukci na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - konstrukce | K-5 další vlastnosti | K-6 úvaha odbadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího |
|---|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|----------------------|-------------------|---------------|---|
| 1 | 980 000 | 0,9 | 882000 | 1,1 | 1,1 | 1,1 | 1 | 1 | 1 | 1,331 | 662 660 |
| 2 | 990 000 | 0,9 | 891000 | 0,9 | 1,05 | 0,9 | 1 | 1 | 1 | 0,8505 | 1 047 619 |
| 3 | 1 100 000 | 0,9 | 990000 | 0,9 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0,9 | 1 100 000 |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 936 760 |
| Minimum | | | | | | | | | | | 662 660 |
| Maximum | | | | | | | | | | | 1 100 000 |
| Směrodatná výběrová odchylka - s | | | | | | | | | | | 238 818 |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | | 697 942 |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | | 1 175 578 |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu | | | | | | | | | | | |
| K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu | | | | | | | | | | | |
| K3 - Koeficient úpravy na celkový stav | | | | | | | | | | | |
| K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu | | | | | | | | | | | |
| K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti | | | | | | | | | | | |
| K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odbadce | | | | | | | | | | | |
| 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:

936 700,- Kč

b) Garáž s pozemkem

Pozemek parc.č.st1968/2 se stavbou garáže, vše na LV 461 k.ú. Železný Brod

Ceny garáží se v Železném Brodě pohybují v rozmezí 80.000 – 120.000,-Kč v závislosti na poloze, technickém stavu a existenci el. přípojky. Oslovené realitní kanceláře disponují údaji o prodeji zdánlivě podobných nemovitostí. Bohužel se však jedná o data z minulosti, které ztratily svoji vypovídací schopnost, nebo jde o nesrovnatelné nemovitosti. V nabídce realitních kanceláří k datu ocenění není v Železném Brodě a relevantním okolí žádná srovnatelná garáž. Srovnávací hodnota garáže v tomto čase a místě proto není určena.

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Rodinný dům č. p. 371 v ulici Koberovská, obec Železný Brod, kat. území Železný Brod, okres Jablonec nad Nisou, s pozemky parc. č. st1967, 1966 a 1968/1, vše na LV 461 k.ú. Železný Brod

Cena dle cenového předpisu
Srovnávací hodnota

981 940,- Kč
936 700,- 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:

950 000,- Kč

Slovy: Devětsetpadesátisíc Kč

Pozemek parc.č.st1968/2 se stavbou garáže, vše na LV 461 k.ú. Železný Brod

Cena dle cenového předpisu
Srovnávací hodnota:

69 920,- Kč
neurčena

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám a zejména vzhledem k havarijnímu technickému stavu posuzované garáže stanovujeme obvyklou cenu pozemku p.č. st1968/2 se stavbou garáže v daném místě a čase na :

50 000,-Kč

Slovy: Padesátisíc Kč

V Praze, dne 6.6.2015

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
ing. Zdeněk Mazáček



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 nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1906-440/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z el. verze KN

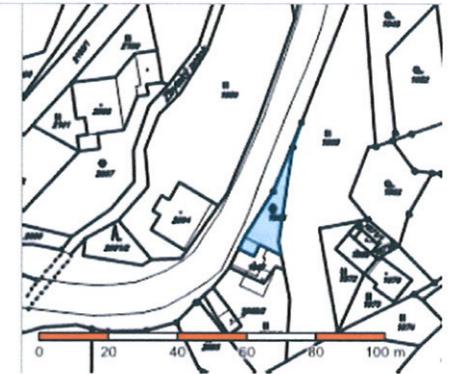
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 1967 |
| Obec: | Železný Brod [563871] |
| Katastrální území: | Železný Brod [796221] |
| Číslo LV: | 461 |
| Výměra [m ²]: | 99 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|--|
| Parcelní číslo: | 1966/2 |
| Obec: | Železný Brod [563871]z |
| Katastrální území: | Železný Brod [796221] |
| Číslo LV: | 461 |
| Výměra [m ²]: | 166 |
| Typ parceley: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Způsob využití: | neplodná půda |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Pylounová Vendula, č.p. 371, 46822 Železný Brod

Podíl

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|--|
| Parcelní číslo: | 1968/1/2 |
| Obec: | Železný Brod [563871]z |
| Katastrální území: | Železný Brod [796221] |
| Číslo LV: | 461 |
| Výměra [m ²]: | 475 |
| Typ parceley: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Pylounová Vendula, č.p. 371, 46822 Železný Brod

Podíl

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| Parcelní číslo: | <u>1968/2</u> |
| Obec: | <u>Železný Brod [563871]</u> |
| Katastrální území: | <u>Železný Brod [796221]</u> |
| Číslo LV: | <u>461</u> |
| Výměra [m ²]: | 58 |
| Typ parceley: | Parcela katastru nemovitosti |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného
nebo evidenčního: garáž

Stavba stojí na pozemku: p.č. 1968/2

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Fotodokumentace



Celkový pohled ze silnice



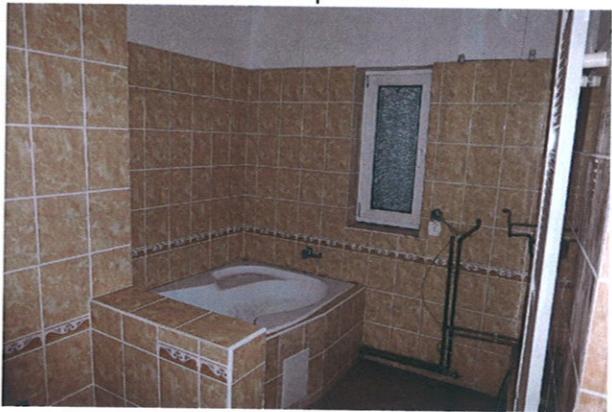
Garáž



Kuchyň s obývákem



Ložnice v podkroví



koupelna



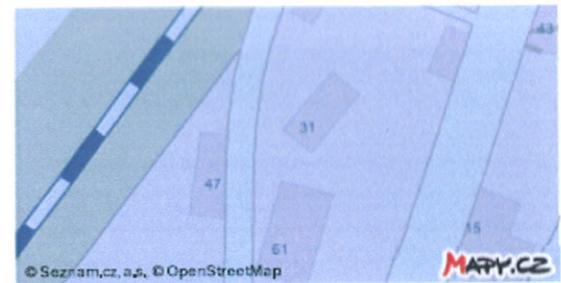
Schodiště



Prodej rodinného domu 250 m² Masarykova, Železný Brod 980 000 Kč

Rodinný dům blízko centra města Železný Brod. Dům vhodný pro trvalé bydlení a současně pro podnikání - možno zřídit obchod, prodejnu, součástí velká dvougaráž vhodná pro zřízení autodílny, pneuservisu Dům je zděný, stojící na vlastním pozemku, je dopravně obslužný ze dvou stran, sousedí s dvěma ulicemi, Před domem malá zahrádká, Dispozice domu: 1, nadzemní podlaží: vstup, chodba, vstup do bytu: předsíň, obývací pokoj, ložnice, kuchyňka, přes chodbu pokoj a koupelna, 2, nadzemní podlaží: halá nad schodištěm, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, velká půda s možností vestavby. Na dům navazuje dvougaráž s prostornou dílnou - bývalá autoklempírna. Dům napojen na El. 230/400V, obecní vodovod a kanalizaci, vytápění - ústřední plynové, teplá voda - plynový ohřev. Plocha pozemku: 291m².

| | | | |
|-------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Celková cena: | 980 000 Kč za nemovitost | Užitná plocha: | 250 m ² |
| ID zakázky: | TR11120 | Plocha pozemku: | 291 m ² |
| Aktualizace: | 01.06.2015 | Garáž: | ✓ |
| Stavba: | Cihlová | Voda: | Dálkový vodovod |
| Stav objektu: | Dobrý | Topení: | Ústřední plynové |
| Pořada domu: | Samostatný | Plyn: | Plynovod |
| Umístění objektu: | Centrum obce | Odpad: | Veřejná kanalizace |
| Typ domu: | Patrový | Elektřina: | 230V, 400V |
| Podlaží: | 2 | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná |
| Plocha zastavěná: | 191 m ² | | |

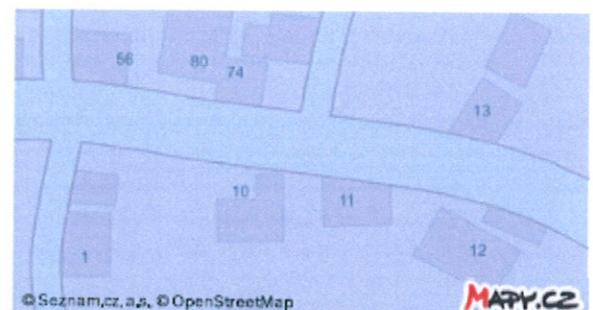
**Prodej rodinného domu 434 m²**

Líšný, okres Jablonec nad Nisou

990 000 Kč

Prodej velkého RD 5+1 se stodolou v obci Líšný u Malé Skály. Dům je ve slušném původním stavu, suchý, pevné krovky, třípodlažní a podslepený. Zastavěná plocha 235 m², pozemek cca 1.800 m². Elektřina 220/380V, vytápění kamny na tuhá paliva, suchý záchod, od kanalizován do vybírací jímky, možnost napojení na obecní kanalizaci a v budoucnu i na obecní vodovod, Přívod vody z přírodního zdroje (vodoteč od Suchých skal), za minimální náklady. Pozemek k RD je cca 1.800 m². Nabídka prodeje nemovitosti v sobě nezahrnuje část zahrady s ovocnými stromy o rozloze 900 m², kterou je možné využít jako stavební parceлу. Lze ji však dokoupit za výhodnou cenu. K dispozici je levný pronájem okolních luk. Prostorná půda s možností vestavby dalších místností. Velmi dobrý příjezd k domu, dobré vlakové i autobusové spojení, do Prahy stanice Černý Most několikrát denně. Atraktivní turistická oblast Český ráj, údolí řeky Jizery, cyklostezky, Suché skály, nedaleko Turnova a Železného Brodu. Vhodné pro kombinaci rekreace nebo bydlení a podnikání venkovského typu - ubytování, drobná výroba, opravárenství, chov zvířat atd. MŠ, ZŠ, lékař, obchody, služby jsou v dostupné vzdálenosti cca 2 km. Prodejní cena zahrnuje daň z nabytí (převodu) nemovitosti včetně potřebného odhadu. Kupující hradí 40,000,- Kč provizi pro RK a 6,700,- Kč advokátovi za kompletní právní služby.

| | | | |
|-------------------|---------------------------------------|-------------------|------------------------|
| Celková cena: | 990 000 Kč za nemovitost | Užitná plocha: | 434 m ² |
| Poznámka k ceně: | + 6,700,- Kč za komplet právní služby | Plocha podlahová: | 434 m ² |
| ID zakázky: | 867 | Plocha pozemku: | 1800 m ² |
| Aktualizace: | 05.06.2015 | Sklep: | ✓ |
| Stavba: | Cihlová | Parkování: | ✓ |
| Stav objektu: | Před rekonstrukcí | Garáž: | ✓ |
| Pořadí domu: | Samostatný | Voda: | Místní zdroj |
| Umístění objektu: | Klidná část obce | Topení: | Lokální tuhá paliva |
| Typ domu: | Patrový | Odpad: | Jímka |
| Podlaží: | 4 včetně 1 podzemního | Elektřina: | 230V, 400V |
| Počet bytů: | 1 | Doprava: | Vlak, Silnice, Autobus |
| Plocha zastavěná: | 235 m ² | | |



Prodej rodinného domu 200 m²
Radčice, okres Jablonec nad Nisou
1 100 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům, 3+1 s garáží a zahradou, Radčice okr. Jablonec nad Nisou. Jedná se o dvoupodlažní cihlový dům, zastavěná plocha 140 m², dispozici 3+1. Dům je v dobrém stavu, částečně podsklepený, nová elektřina, zrenovovaná střecha. V přízemí se nachází kuchyň, obývací pokoj, koupelna, wc, a komora-sklad na uhlí. V 1. patře je umístěna ložnice a vstup na půdu. V domě je zavedena voda, elektřina, není zde kanalizace, pro odpad slouží žumpa. Topení je na tuhá paliva. K domu náleží přilehlá garáž a zahrada 300 m². Krásné místo uprostřed Jizerských hor, v blízkosti lyžařské vleky a koupání. Dobrá dostupnost autem i autobusem. Možnost využití i jako rekreační objekt. Více informací Vám poskytneme v RK. Nabídka číslo 62304.

| | | | |
|-------------------|---|-----------------|-------------------------------------|
| Celková cena: | 1 100 000 Kč za nemovitost, včetně provize | Užitná plocha: | 200 m ² |
| Poznámka k ceně: | Cena je včetně DPH, provize RK a právního servisu | Plocha pozemku: | 140 m ² |
| ID zakázky: | 62304 | Plocha zahrady: | 300 m ² |
| Aktualizace: | 26.05.2015 | Sklep: | 4 m ² |
| Stavba: | Cihlová | Parkování: | 2 |
| Stav objektu: | Velmi dobrý | Garáž: | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Poloha domu: | Samostatný | Voda: | Dálkový vodovod |
| Umístění objektu: | Klidná část obce | Topení: | Lokální tuhá paliva |
| Typ domu: | Patrový | Odpad: | Jímka |
| Podlaží: | 2 včetně 2 podzemních | Elektřina: | 230V |
| Plocha zastavěná: | 140 m ² | | |

