

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1296-568/2014

Objednatel znaleckého posudku:

Ing. Eva Jeřábková
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny patrového rodinného domu ve velmi dobrém stavu před finálními úpravami a kolaudací se zahradou a garáží v Krahulčí za účelem konání dražby nemovitosti.

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 10. 10. 2014 posudek vypracoval:

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

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

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 20. 10. 2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rozestavěného rodinného domu na parc. č. st. 245 v obci Krahulčí, kat. území Krahulčí u Telče, okres Jihlava, příslušenství a parc. č. st. 245, 449/8 za účelem konání dražby nemovitosti.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům na parc. č. st. 245 v obci Krahulčí, okres Jihlava
Adresa předmětu ocenění: Krahulčí
588 56 Krahulčí
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Jihlava
Obec: Krahulčí
Katastrální území: Krahulčí u Telče
Počet obyvatel: 644

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 160,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **293,16 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10. 10. 2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 15. 10. 2014
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 10. 10. 2014
- informace sdělené dne 10. 10. 2014 panem Markem
- inzerce na internetových realitních portálech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje:

Marek Jaroslav, č.p. 159, 58856 Krahulčí

Nemovitosti: Rozestavěný rodinný dům na parc. č. st. 245 v obci Krahulčí, kat. území Krahulčí u Telče, okres Jihlava, příslušenství a parc. č. st. 245, 449/8.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Stavba se nachází na okraji souvisle zastavěné části obce Krahulčí s přímou návazností na její centrum. Obec se nachází asi 2 km západně od Telče a asi 30 km jižně od Jihlavy. V obci je pouze omezená občanská vybavenost – obchod a první stupeň ZŠ. V obci jsou vedeny veškeré inženýrské sítě. Dopravní obslužnost obce je dobrá, nachází se zde autobusová zastávka dálkové linky, ve vzdálenosti asi 250 m. V okolí se nachází podobné stavby užívané k bydlení. Komerční využitelnost se v tomto případě uvažovat nedá, poloha je nevýhodná. Pozemek se nachází mimo povodňové oblasti. Parkovací možnosti jsou dobré – na vlastní pozemku nebo v garáži.

Jedná se o samostatný dvoupodlažní podsklepený objekt se sedlovou střechou a menším půdním prostorem. Dispozičně je řešen jako 6+1. 1. NP je tvořeno třemi obytnými místnostmi, kuchyní, koupelnou, WC, předsíní a chodbou. 2. NP je podkrovní a tvoří jej tři pokoje, koupelna WC, šatna a chodba.

Rodinný dům byl vybudován do současné podoby v roce 2010. V současné době chybí dokončit některé dokončovací práce. Rozestavěnost domu je asi na 90%. Chybí podlahy v obytných místnostech, vybavení kuchyně, vybavení koupelny s WC v podkroví vč. úprav povrchů, povrch schodů a 1/4 zateplení a fasády (zadní stěna). Celkový stavebně – technický stav budovy lze hodnotit jako velmi dobrý – novostavba před kolaudací. Seznam konstrukcí je uveden níže v tabulce.

K domu náleží garáž, která je stavebně spjata jednou zdí s domem, proto je zahrnuta do půdorysu domu.

Venkovní úpravy tvoří přípojky IS (elektřina, voda, plyn), septik, schody ke vstupním dveřím a malá terasa před vstupem.

Pozemek parc. č. st. 245 o výměře 120 m² je pozemkem stavebním, na kterém se nachází předmětný rodinný dům s garáží, pozemek parc. č. 449/8 o výměře 721 m² tvoří zahradu ve funkčním celku se stavbou. Na tomto pozemku se nevyskytuje žádná stavba ani trvalý porost. Pozemky jsou rovinaté.

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	2 (vč. podkroví), půda
	Počet podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce :	2010
	Základy :	betonové
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	40 cm
	Stropy :	železobetonové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	pálená taška
	Vnější omítky:	zateplení polystyrenem, vnější krytina štuk

	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Vybavení rodinného domu:	dřevěná okna, sprchový kout, splachovací toaleta, keramická umyvadla, dřevěné zárubně, dřevěné dveře
	Rok rekonstrukce RD	/
	Rozsah rekonstrukce RD	/
	Dispozice rodinného domu:	6+1
	Popis místností podle podlaží:	1. NP: 3 pokoje, kuchyně, WC, koupelna, chodba, předsíň 2. NP: 3 pokoje, šatna, koupelna s WC, chodba
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod zemního plynu, rozvod vody, splašky svedené do septiku
	Řešení vytápění v domě:	kombinovaný plynový kotel, částečně podlahové vytápění s napojením na plynový kotel
	Řešení ohřevu vody v domě:	centrální – kombinovaný plynový kotel
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech cementový potěr (příprava pro plovoucí podlahy), v koupelně a WC keramická dlažba, v kuchyni keramická dlažba, v předsíni/chodbě keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	novostavba s nutností některých dokončovacích prací
	Vady rodinného domu:	/
	Zahrada:	/
	Venkovní stavby:	garáž stavebně spjatá s domem
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
Popis okolí :	Občanská vybavenost:	omezená – obchod, škola
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v docházkové vzdálenosti, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti:	dobrá dostupnost hromadné dopravy (zastávka 250 m), dobré parkovací možnosti (garáž)
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepřizpůsobivých menšin ani zvýšená kriminalita
Věcná břemena	bez věcných břemen	
Výpočet obestavěného prostoru:	1. PP	PP 99,59 m ³
	1. NP	NP 277,22 m ³
		NP 46,20 m ³
	Zastřešení	Z 92,41 m ³
		Z 164,28 m ³
		Z 31,42 m ³
	Obestavěný prostor - celkem:	711,12 m ³

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10. 10. 2014 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 tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

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 10. 10. 2014. 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. a č. 344/2013 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.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přípojka vody DN 40 mm

1.2.2. Septik do 15 m³ OP

1.2.3. Plynová přípojka do DN 40

1.2.4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

1.2.5. Schodiště betonové

1.2.6. Terasa výška do 2,1 m na třech zdech

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

II) ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle 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. a 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.

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Omezení vlastnického práva - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,979}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. PP	8,15 * 4,70	=	38,31
1. NP	11,10 * 9,25	=	102,68
	5,60 * 3,30	=	18,48
Podkroví	11,10 * 9,25	=	102,68

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. PP	38,31 m ²	2,30 m
1. NP	102,68 m ²	2,40 m
	18,48 m ²	2,30 m
Podkroví	102,68 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. PP	(8,15 * 4,70)*(2,30 + 0,30)	=	99,59 m ³
1. NP	(11,10 * 9,25)*(2,40 + 0,30)	=	277,22 m ³
	(5,60 * 3,30)*(2,30 + 0,20)	=	46,20 m ³
Zastřešení	(11,10 * 9,25)*(0,90)	=	92,41 m ³
	(11,10 * 9,25)*(3,20/2)	=	164,28 m ³
	(5,60 * 3,30)*(1,70)	=	31,42 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	99,59 m ³
1. NP	NP	277,22 m ³
	NP	46,20 m ³
Zastřešení	Z	92,41 m ³
	Z	164,28 m ³
	Z	31,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		711,12 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	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 40	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	betonová krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	zateplení polystyrenem, vnější krytina štuk	N	100
9. Vnější obklady	sokl - kamenné obklady	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
12. Dveře	hladké plné dveře	S	100
13. Okna	dřevěné s izolačním dvojsklem	S	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha	N	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	plynový kotel	S	50
16. Vytápění	podlahové vytápění	N	50
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	centrální ohřev	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	žumpa	P	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou	N	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, 2x sprchový kout, 2x WC	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30	4,22	100,00	4,22
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30	23,81	100,00	23,81
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	9,11	100,00	9,11
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20	4,12	100,00	4,12
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00	2,94	100,00	2,94
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70	0,69	100,00	0,69
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40	6,27	100,00	6,27
8. Fasádní omítky	N	3,30	100	1,54	5,08	4,98	75,00	3,74
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40	0,39	100,00	0,39
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40	2,35	50,00	1,18
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90	3,82	100,00	3,82
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40	3,33	100,00	3,33
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30	5,19	100,00	5,19
14. Podlahy obytných místností	N	2,30	100	1,54	3,54	3,47	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40	1,37	80,00	1,10
16. Vytápění	S	4,20	50	1,00	2,10	2,06	100,00	2,06
16. Vytápění	N	4,20	50	1,54	3,23	3,17	100,00	3,17
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00	3,92	100,00	3,92
18. Bleskosvod	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80	2,74	100,00	2,74
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60	1,57	100,00	1,57
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,49	100,00	0,49
22. Kanalizace	P	2,90	100	0,46	1,33	1,30	100,00	1,30
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77	0,75	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	N	5,00	100	1,54	7,70	7,55	50,00	3,78
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,39	100,00	0,39
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					102,05	Rozestavěnost:		89,31
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0205			

Ocenění

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

= 1 900,-

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

* 1,

1000

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0205

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

* 0,8000

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

* 2,1150

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 608,77**

Plná cena: 711,12 m³ * 3 608,77 Kč/m³

= **2 566 268,52 Kč**

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,8931

Nedokončená stavba

= **2 291 960,08 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 94 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 94 = 4,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 4,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,957
=	2 193 405,79 Kč
*	0,979
=	2 147 344,27 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= 2 147 344,27 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přípojka vody DN 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 360,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 2,2930

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 660,38

Plná cena: 10,00 m * 660,38 Kč/m

= 6 603,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 50 = 8,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 8,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,920
=	6 075,50 Kč
*	0,979
=	5 947,91 Kč

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena

= 5 947,91 Kč

1.2.2. Septik do 15 m3 OP

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.4.1. Septik do 15 m3 OP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Výměra:

8,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: 8,00 m³ * 6 395,20 Kč/m³

=	3 500,-
*	0,8000
*	2,2840
=	6 395,20
=	51 161,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 86 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 90 = 4,4 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,956
=	48 910,49 Kč
*	0,979
=	47 883,37 Kč

Septik do 15 m³ OP - zjištěná cena

= **47 883,37 Kč**

1.2.3. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Délka:

10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 10,00 m * 553,64 Kč/m

=	305,-
*	0,8000
*	2,2690
=	553,64
=	5 536,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 40 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 10,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,900
=	4 982,76 Kč
*	0,979
=	4 878,12 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena

= **4 878,12 Kč**

1.2.4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Délka:	10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1990
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	246,29
Plná cena: 10,00 m * 246,29 Kč/m	=	2 462,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 50 = 8,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 8,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,920
=	2 265,87 Kč
*	0,979
=	2 218,29 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena = **2 218,29 Kč**

1.2.5. Schodiště betonové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	12.4. Schodiště betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Délka:	9,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2690
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	408,42
Plná cena: 9,00 m * 408,42 Kč/m	=	3 675,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 50 = 8,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 8,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,920
=	3 381,72 Kč
*	0,979
=	3 310,70 Kč

Schodiště betonové - zjištěná cena**= 3 310,70 Kč****1.2.6. Terasa výška do 2,1 m na třech zdech****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

34.8. Terasa výška do 2,1 m na třech zdech

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Výměra:2,00 m²**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 4 010,-

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

* 0,8000

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

* 2,2690

Základní cena upravená cena [Kč/m²]= **7 278,95****Plná cena:** 2,00 m² * 7 278,95 Kč/m²= **14 557,90 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 50 = 8,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 8,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,920
=	13 393,27 Kč
*	0,979
=	13 112,01 Kč

Terasa výška do 2,1 m na třech zdech - zjištěná cena**= 13 112,01 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	I	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - 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	I	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,960

Index polohy pozemku I_P = 1,020

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,020 = 0,979

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	293,16		0,979		287,00
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 245	120,00	287,00	34 440,-
§ 4 odst. 1	orná půda	449/8	721,00	287,00	206 927,-
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					241 367,-

Pozemky - zjištěná cena = 241 367,- Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Rozestavěný rodinný dům na parc. č. st. 245 v obci Krahulčí, okres Jihlava

(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Krahulčí (okres Jihlava)	obestavěný prostor 711 m ³ , patrový, bez využitého půdního prostoru, podsklepený	novostavba, rozestavěnost 90%	841 m ²	garáž
1	Krahulčí (okres Jihlava)	obestavěný prostor 750 m ³ , patrový, bez využitého půdního prostoru, podsklepený	dobrý, udržovaný	1251 m ²	3x garáž, kůlna
2	Mrákotín (okres Jihlava)	obestavěný prostor 850 m ³ , patrový, s obytným podkrovím, nepodsklepený	velmi dobrý, pečlivě udržovaný	569 m ²	garáž, bazén
3	Řásná (okres Jihlava)	obestavěný prostor 950 m ³ , patrový, bez využitého půdního prostoru, nepodsklepený	dobrý, udržovaný	665 m ²	garáž, výhodný k podnikání

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	2 199 000	0,9	1979100	1,00	1,02	0,85	1,04	1,04	0,96	0,90	2 198 420
2	2 490 000	0,95	2365500	0,97	1,07	0,90	0,97	1,02	1,01	0,93	2 534 146
3	3 120 000	0,9	2808000	0,94	1,12	0,85	0,98	1,10	1,06	1,02	2 746 045

Celkem průměr	2 492 871
Minimum	2 198 420
Maximum	2 746 045
Směrodatná výběrová odchylka - s	276 136
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	2 216 735
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	2 769 006
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme

srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

2.500.000,-Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 2 147 344,30 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přípojka vody DN 40 mm 5 947,90 Kč

1.2.2. Septik do 15 m³ OP 47 883,40 Kč

1.2.3. Plynová přípojka do DN 40 4 878,10 Kč

1.2.4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi 2 218,30 Kč

1.2.5. Schodiště betonové 3 310,70 Kč

1.2.6. Terasa výška do 2,1 m na třech zdech 13 112,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 224 694,70 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 241 367,- Kč

2. Ocenění pozemků celkem

241 367,- Kč

Celkem

2 466 061,70 Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota nemovitosti

2 500 000,- Kč

Závěr:

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

2 500.000,-Kč

Slovy: Dvamilionypětsettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 20. 10. 2014

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 odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1296-568/2014 znaleckého deníku.

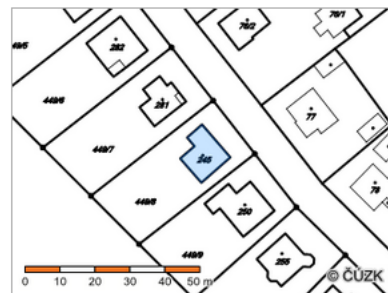
E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 245
Obec:	Krahulčí [587435]
Katastrální území:	Krahulčí u Telče [672203]
Číslo LV:	338
Výměra [m ²]:	120
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

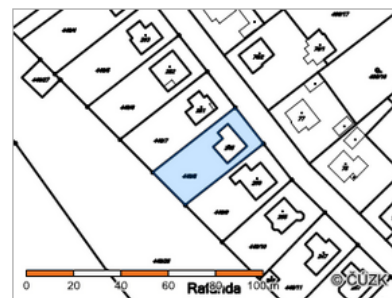
Rozestavěná budova:	bez způsobu využití
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 245

Sousední parcely

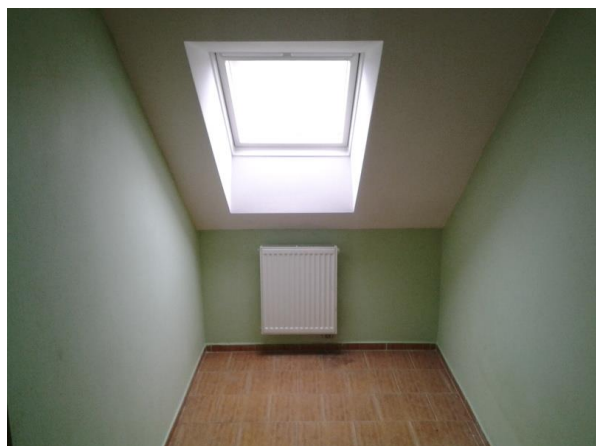
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Marek Jaroslav, č.p. 159, 58856 Krahulčí	

Parcelní číslo:	449/8
Obec:	Krahulčí [587435]
Katastrální území:	Krahulčí u Telče [672203]
Číslo LV:	338
Výměra [m ²]:	721
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	orná půda



II. Fotodokumentace



III. Srovnávané nemovitosti



Prodej rodinného domu 180 m²

Kraňulčí (okres Jihlava)

2 199 000 Kč

Nabízíme samostatně stojící dvougenerační RD 3+1 a 2+1 s garážemi a zahradou v klidné části obce Kraňulčí. Jedná se o celopodsklepenou cihlovou stavbu s dřevěnými okny a sedlovou střechou krytou taškami, zastavěná plocha činí 341 m², obytná je cca 180 m². Dům je v dobrém udržovaném stavu po částečné rekonstrukci.

Ve zvýšeném přízemí se nachází zádveří, chodba, schodiště, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, pokoj, koupelna s vanou, toaleta a komora. V patře je chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou, toaleta a vstup na půdu.

Majitelé v domě ponechají kuchyňské linky, ostatní dle dohody.

O vytápění se stará kotel na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní a z vlastní studny, odpady jsou svedeny do septiku. Plynová přípojka je na pozemku.

K domu náleží tři garáže, kůlna a pěkná udržovaná zahrada s posezením a ovocnými stromy o rozloze 910 m². Nemovitost je oplocena.

Základní občanská vybavenost se nachází ve 3 km vzdáleném městě Telči.

V případě zájmu o tuto nemovitost Vám rádi pomůžeme s vyřízením úvěru nebo hypotéky.

Ostatní vybavenost:

Kuchyňské linky, ostatní dle dohody.

Celková cena:	2 199 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha pozemku:	1251 m ²
ID zakázky:	757535349	Garáž:	✓
Aktualizace:	02.10.2014	Rok rekonstrukce:	2004
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Poloha domu:	Samostatný	Plyn:	Individuální
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Septik
Typ domu:	Patrový	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit
Podlaží:	3	Elektřina:	230V, 400V
Plocha zastavěná:	341 m ²	Doprava:	Silnice, Autobus
Užitná plocha:	180 m ²	Vybavení:	✓
Plocha podlahová:	180 m ²		



Prodej rodinného domu 220 m²

Mrákotín (okres Jihlava)

2 490 000 Kč

Exkluzivně nabízíme k prodeji dvougenerační dům v klidné části obce Mrákotín o celkové ploše pozemku 569m². K domu náleží velký bazén, dále vedlejší stavba ve dvoře, jenž je možné využít jako další garáž či dílnu. Dispozice domu: 1NP – zádveří, garáž, kotelna, „sklep“, dílna, prádelna, WC a schodiště. 2NP – hala se schodištěm, kuchyň, WC, koupelna, 2 x pokoj, obývací pokoj s krbem. Podkroví – hala se schodištěm, 2 x pokoj. Kuchyň, koupelna a WC. Vytápění je ústřední plynové + na TP, voda + odpady jsou veřejné. Dům je v původním, avšak velmi zachovalém stavu. V prvním patře nová kuchyňská linka. V obci je veškerá občanská vybavenost. Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování. Více info v RK.

Celková cena:	2 490 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	SPĚCHÁ - PŘI RYCHLÉM JEDNÁNÍ CENA DOHODOU
ID zakázky:	014-N01121
Aktualizace:	07.10.2014
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Řadový
Vlastnictví:	Osobní
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Plocha zastavěná:	150 m ²

Užitná plocha:	220 m ²
Plocha pozemku:	569 m ²
Parkování:	✓
Garáž:	✓
Topení:	Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrika:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída E - Nehospodámá
Bazén:	✓



Prodej rodinného domu 248 m²

Řásná (okres Jihlava)

3 120 000 Kč

Prodej RD v obci Řásná o zastavěné ploše 124 m² a zahrady o ploše 541 m². V přízemí domu je garáž, kotelna, uhlina a další dvě místnosti. V prvním patře je byt o dispozici 3+1. RD je možno využívat jako penzion. Obec Řásná se nachází pod vrchem Javořice, turisty vyhledávaná lokalita, 7 km od historické Telče.

Celková cena: 3 120 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Poznámka k ceně: Cena k jednání.

ID zakázky: 401038

Aktualizace: 15.09.2014

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Samostatný

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 124 m²

Užitná plocha: 248 m²

Plocha podlahová: 248 m²

Plocha pozemku: 665 m²

Plocha zahrady: 541 m²

Parkování: 1

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva

Odpad: Veřejná kanalizace, Septik

Elektřina: 120V, 230V, 400V

Doprava: Vlák

Vybavení: Částečně

Výtah: X