

Znalecký posudek

č. 1730-264/2015

Objednatel: PROKONZULTA, a.s.
Ing. Eva Jeřábková
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu v Březně u Velemína č.p. 32 a příslušenství 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 199/2014 Sb.,

podle stavu ke dni 12.04.2015 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 15 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

12.4.2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 32, obec Velemín, kat. území Březno, okres Litoměřice, a pozemků na parc. č. st. 4/2, st. 62, 11/2, 656, 15/2 pro účely insolvenčního řízení.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	RD č. p. 32
Adresa:	Březno č. p. 32
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Katastrální území:	Březno
Obec:	Velemín

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 12.04.2015 za přítomnosti paní Dity Vlastníkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 12.04.2015
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 12.04.2015 paní Ditou Vlastníkovou

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:

Vlastníková Dita, Březno 32, 41002 Velemín

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Vlastníková Dita, Březno 32, 41002 Velemín

Nemovitosti:

RD č. p. 32, obec Velemín, kat. území Březno, okres Litoměřice, a pozemky na parc. č. st. 4/2, st. 62, 11/2, 656, 15/2.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 32, obec Velemín, kat. území Březno, okres Litoměřice		
Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	1 NP + půda
	Počet podzemních podlaží:	1 PP
	Dům byl postaven v roce :	1920
	Základy :	kamenné
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	50 cm
	Stropy :	dřevěné trámové a klenbové v 1.PP
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	pálená taška - bobrovka
	Vnější omítky:	Břizolit a vápenné
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Vybavení rodinného domu:	dřevěná okna, klasická vana, splachovací toaleta, keramická umyvadla, ocelové zárubně, dřevěné dveře, kuchyňská linka bez vest. spotřebičů
	Rok rekonstrukce RD	1995
	Rozsah rekonstrukce RD	Vnitřní úpravy - podlahy, obklady, elektroinstalace, vybavení koupelny, WC a koupelny, schodiště na půdu, vnitřní omítky
	Dispozice rodinného domu:	3+1
	Popis místností podle podlaží:	<u>1.PP:</u> sklep - 14,43 m2 <u>1.NP:</u> zádveří - 5,44 m2, koupelna - 2,58 m2, WC - 1,57 m2, šatna - 1,65 m2, chodba - 3,52 m2, kotelná - 4,06 m2, spíž - 1,53 m2, kuchyň - 11,33 m2, obývací pokoj - 27,23 m2, chodba - 3,12 m2, schodiště na půdu - 3,09 m2, ložnice - 10,37 m2, pokoj - 13,7 m2 <u>zastřešení:</u> 107,7 m2
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, splašky svedené do septiku
	Řešení vytápění v domě:	kotel na tuhá paliva
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech PVC, v koupelně a WC PVC lino, v kuchyni PVC, v předsíni/chodbě keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	podstandardní rodinný dům s nutností provedení menších stavebních úprav

	Vady rodinného domu:	stav odpovídající stáří bez provedení rekonstrukce, opadaná omítka - obnažené zdivo, zastaralé rozvody, kuchyňská linka ve špatném stavu, zašlá fasáda
	Zahrada:	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby:	skleník, kolna, kotce pro hosp. zvířata
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
Popis okolí :	Občanská vybavenost:	občanská vybavenost v 1km vzdáleném Velemíně
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v bezprostřední blízkosti, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti:	dobrá dostupnost hromadné dopravy (MHD, zastávka do 200 m), dobré parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepříznivých menšin ani zvýšená kriminalita
Věcná břemena	bez věcných břemen	
Další informace:	stodola - 48,94 m ² přístavek stodoly - 10 m ² kůlna na uhlí - 19,03 m ²	
Výpočet obestavěného prostoru:	<p>1.PP: $(3,12 \times 3,17 + 1,42 \times 3,2) = 14,43 \times 2,49 = 35,94 \text{ m}^3$</p> <p>1.NP: $(16,62 \times 6,48 \times 3,1) + (5,9 \times 3 \times 2,8) = 383,42 \text{ m}^3$</p> <p>zastřešení: $16,62 \times 6,48 \times 2,9 / 2 = 156,16 \text{ m}^3$</p>	

7. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD č.p. 32

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stodola

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

II) ocenění srovnávací metodou

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 12.04.2015 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností 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 12.04.2015. 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR 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 - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
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 - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Přístup po nepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,959}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,930}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD č.p. 32

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	95 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 654,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	14,43 m ²
1. NP:	=	107,70 m ²
	=	17,70 m ²
zastřešení:	=	107,70 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	14,43 m ²	2,49 m
1. NP:	107,70 m ²	3,10 m
	17,70 m ²	2,80 m
zastřešení:	107,70 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(14,43)*(2,49)	=	35,93 m ³
1. NP:	(107,70)*(3,10)	=	333,87 m ³
	(17,70)*(2,80)	=	49,56 m ³
zastřešení:	(107,70)*(2,90)/2	=	156,17 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>575,53 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	125,40 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	247,53 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,97	

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 tvárnice 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 - úplné - standardní provedení	III	0,00
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 - nad 800 m ² celkem - celkem 1296 m ²	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 95 let:

$$s = 1 - 0,005 * 95 = \mathbf{0,525}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,536}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 0,959

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,654,- \text{ Kč/m}^3 * 0,536 = 886,54 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 575,53 \text{ m}^3 * 886,54 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,959 = 474\,631,59 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{474\,631,59 \text{ Kč}}$$

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	48,94 m ²	2,10 m
	10,00 m ²	3,60 m
zastřešení	48,94 m ²	3,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1. NP	(48,94)*(2,10)	= 102,77 m ³
	(10)*(3,60)	= 36,00 m ³
zastřešení	(48,94)*(3,90)/2	= 95,43 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	102,77 m ³
	NP	36,00 m ³
zastřešení	Z	95,43 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		234,20 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 pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	břízolitová omítka	S	100

8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					96,20
Koeficient vybavení K_4 :					0,9620

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 14):		*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9620
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 505,45
Plná cena: 234,20 m ³ * 2 505,45 Kč/m ³	=	586 776,39 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 80 = 87,5 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	88 016,46 Kč
Koeficient pp	*	0,930
Cena stavby CS	=	81 855,31 Kč
Stodola - zjištěná cena	=	81 855,31 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. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Ochranné pásmo - rozsáhlé chráněné území	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 0,959

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,970 * 0,959 = 0,902

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	275,56	0,902		248,56
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění				
§ 4 odst. 2	275,56	0,902	0,800	198,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 4/2	321,00	248,56	79 787,76
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 62	10,00	248,56	2 485,60
§ 4 odst. 2	zahradá	11/2	50,00	198,84	9 942,-
§ 4 odst. 2	ostatní plocha	15/2	895,00	198,84	177 961,80
§ 4 odst. 2	zahradá	656	20,00	198,84	3 976,80
Stavební pozemky - celkem			1 296,00	m ²	274 153,96

Pozemky - zjištěná cena = 274 153,96 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	82 273,36
Celková výměra pozemku	m ²	331,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	965,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	82 273,36
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	5 347,77
Trvalé porosty - zjištěná cena		<u>5 347,77 Kč</u>

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD č.p. 32

474 631,60 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stodola

81 855,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

556 486,90 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

274 154,- Kč

2. Ocenění pozemků celkem

274 154,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

5 347,80 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

5 347,80 Kč

Celkem

835 988,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

835 990,- Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 32, obec Velemín, kat. území Březno, okres Litoměřice
Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	Velikost	Stav	Pozemky	Jiné
Oceňovaný objekt	Samostatný rodinný dům v obci Velemín v části Březno č. p. 32, okres Litoměřice	Jedno nadzemní podlaží a v současnosti neobyvatelná půda, částečně podsklepeno, užitná plocha 89 m ² . Dispozice 3+1	Zděný RD, původní stav.	1296 m2	Elektřina, vodovod, septik. Topení kotlem na tuhá paliva. Před domem je kůlna na uhlí a stáj, za domem skleník
1	Samostatný rodinný dům v obci Velemín v části Dobkovičky, okres Litoměřice	Jedno nadzemní podlaží, podkroví, podsklepeno, užitná plocha 72 m ² .	Zděný RD, započatá rekonstrukce - nová střecha, odpady a izolace. V současnosti neobyvatelný.	572 m2	Elektřina, vodovod, kanalizace. U domu jsou kůlny
2	Samostatný rodinný dům v obci Velemín v části Dobkovičky, okres Litoměřice	Jedno nadzemní podlaží - 2+1, v podkroví 4 pokoje, užitná plocha 110 m ² .	Zděný RD, původní stav.	507 m2	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn na hranici pozemku. Topení kotlem na tuhá paliva. Garáž
3	Samostatný rodinný dům v obci Velemín v části Dobkovičky, okres Litoměřice	Dvě nadzemní podlaží, půda, podsklepeno, užitná plocha 120 m ² . Dispozice 5+1	Zděný RD, původní stav, nové radiátory.	1857 m2	Elektřina, vodovod, septik. Topení kotlem na tuhá paliva. Za domem jsou 2 stodoly, seník a chlívky. Přípojka plynu.

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí 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	650 000	0,85	552 500	1	0,8	0,7	0,8	1,1	0,85	0,419	1 318 994
2	1 200 000	0,85	1 020 000	1	1,23	0,7	1,1	1,15	1,1	1,198	851 361
3	1 400 000	0,85	1 190 000	1	1,3	1,3	1,1	1,2	1,15	2,565	463 862
Celkem průměr											878 072
Minimum											463 862
Maximum											1 318 994
Směrodatná výběrová odchylka - s											428 191
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											449 881
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 306 263
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - č1, č2 i č3 ve stejné obci											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) - č1 započatá rekon., neobyvatelný, č2 i č3 pův. stav ale novější objekty											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - č1 přípojka kanalizace, č2 kanal. i plynová přípojka, garáž, č3 přípojka plynu											
stodoly, chlívky, seník											
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:

880 000,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu **835 990,-- Kč**

Srovnávací hodnota **880 000,-- Kč**

Závěr:

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

850 000,-- Kč

Slovy: Osmsetpadesáttisíc Kč

V Praze, dne 13.04.2015

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Ing. Barbora Vrbková

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 1730-264/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN
Fotodokumentace
Srovnávané nemovitosti

Výpisy z el. verze KN

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 32
Obec:	Velešín [565849]
Část obce:	Březno [177687]
Katastrální území:	Březno [777684]
Číslo LV:	439
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 4/2
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



+ Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vlastníková Dita, Březno 32, 41002 Velešín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vlastníková Dita
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 4/2
Obec:	Velešín [565849]
Katastrální území:	Březno [777684]
Číslo LV:	439
Výměra [m ²]:	321
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 32



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vlastníková Dita, Březno 32, 41002 Velešín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 62
Obec:	Velemin [565849]
Katastrální území:	Březno [777684]
Číslo LV:	439
Výměra [m ²]:	10
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp/če, jiná stavba



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vlastníková Dita, Březno 32, 41002 Velemin	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	11/2
Obec:	Velemin [565849]
Katastrální území:	Březno [777684]
Číslo LV:	439
Výměra [m ²]:	50
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vlastníková Dita, Březno 32, 41002 Velemin	

Způsob ochrany nemovitosti

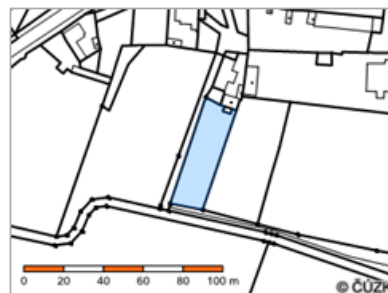
Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
43716	50

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	15/2
Obec:	Velemin [565849]
Katastrální území:	Březno [777684]
Číslo LV:	439
Výměra [m ²]:	895
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vlastníková Dita, Březno 32, 41002 Velemin	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	656
Obec:	Velemin [565849]
Katastrální území:	Březno [777684]
Číslo LV:	439
Výměra [m ²]:	20
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vlastníková Dita, Březno 32, 41002 Velemin	

Způsob ochrany nemovitosti

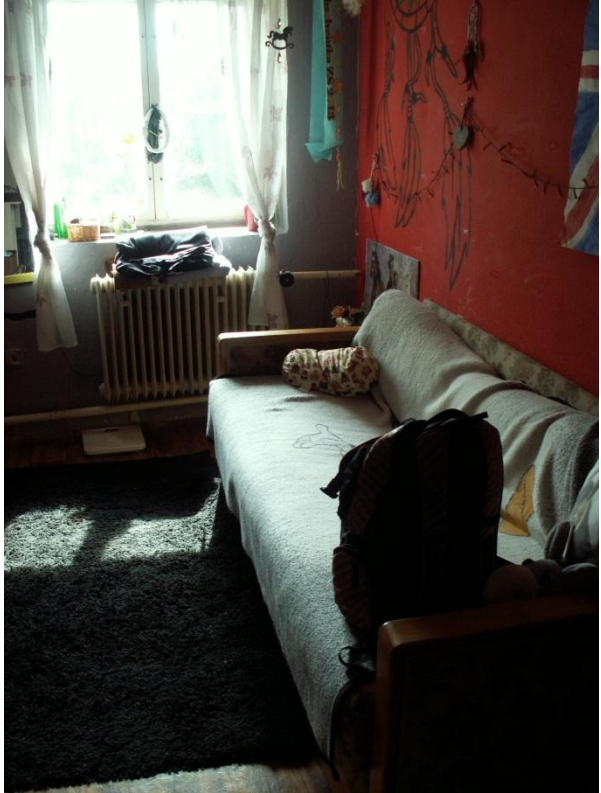
Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
43716	20

Fotodokumentace







Prodej rodinného domu 72 m²

Velemín - Dobkovičky, okres Litoměřice

650 000 Kč

Prodej rodinného domu před rekonstrukcí, se zahradou o rozloze 572 m² a velikosti domu 72 m², s možností rozšíření podkroví. Majitel nabízí nové železo-dřevěné schodiště a kompletně nová plastová okna do celého domu + dveře. Dům má novou střechu, odpady a izolaci. Dále jsou připraveny rozvody elektřiny a plynu. Vedle domu stojí kůlny a objekt je kompletně oplocen. Optimální financování zajistíme.

Celková cena:	650 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	448817
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	162 m ²
Užitná plocha:	72 m ²

Plocha podlahová:	72 m ²
Plocha pozemku:	170 m ²
Plocha zahrady:	572 m ²
Parkování:	1
Voda:	Dálkový vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak
Energetická náročnost budovy:	Třída F - Velmi nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Výtah:	✗



Prodej rodinného domu 110 m²

Velemín - Dobkovičky, okres Litoměřice

1 200 000 Kč

Představujeme Vám k prodeji rodinný dům v obci Dobkovičky, okres Litoměřice. Dům se nachází na okraji této malebné vesnice s výhledem na České středohoří. Dům je patrový - v přízemí se nachází 2+1 z čehož jednu místnost lze rozdělit na obývací pokoj a ložnici. Podlahy v domě jsou betonové, PVC linoleum a koberec. Topení je zde řešeno kotlem na tuhá paliva. Okna jsou původní dřevěná. V patře se nachází 4 místnosti s terasou. U domu je zahrada o výměře 213 m², jejíž součástí je i garáž. Na okraji pozemku je přiveden rozvod plynu. Obec Dobkovičky je položena v krásném prostředí Českého středohoří a nespornou výhodou je dostavba dálnice D8. Obec Velemín, kde se nachází pošta, škola, školka a zdravotnické zařízení je vzdálena cca 5 km.

Celková cena:	1 200 000 Kč za nemovitost	Plocha podlahová:	110 m ²
ID zakázky:	11-2807	Plocha pozemku:	507 m ²
Aktualizace:	26.02.2015	Garáž:	✓
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Lokální tuhá paliva
Poloha domu:	Samostatný	Plyn:	Plynovod
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Telekomunikace:	Internet
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního	Elektřina:	230V
Plocha zastavěná:	158 m ²	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Užitná plocha:	110 m ²	Vybavení:	✓



Prodej rodinného domu 120 m²

Velemín - Dobkovičky, okres Litoměřice

1 400 000 Kč

Představujeme Vám k prodeji zemědělskou usedlost s přílehlými budovami v obci Dobkovičky, okres Litoměřice. Dům se nachází v centru této malebné vesnice s výhledem na České středohoří. Dům je patrový a má dispozici 5+1. Podlahy v domě jsou dřevěné. Topení je zde řešeno kotlem na tuhá paliva. Rozvody topení jsou nové včetně deskových radiátorů. Okna jsou původní dřevěná. Součástí domu je velice prostorný dvůr, 2 stodoly, seník a chlívký. Dvůr se všemi budovami má výměru 960m². U domu je zahrada o výměře 897m². Na této zahradě jsou vzrostlé ovocné stromy. Obec Dobkovičky je položena v krásném prostředí Českého středohoří.

Celková cena:	1 400 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	150 m ²
ID zakázky:	11-2284	Užitná plocha:	120 m ²
Aktualizace:	10.04.2015	Plocha podlahová:	120 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha pozemku:	1857 m ²
Stav objektu:	Dobrý	Plyn:	Plynovod
Poloha domu:	Samostatný	Elektrina:	230V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Silnice
Typ domu:	Přízemní	Vybavení:	✗
Podlaží:	1 včetně 1 podzemního		