

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1569-103/2015

Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny přízemního rodinného domu po částečné rekonstrukci v blízkosti centra obce Luleč 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 09. 02. 2015 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 12 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 16. 02. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 150 v obci Luleč, kat. území Luleč, okres Vyškov, příslušenství a parc. č. st. 180 pro účely insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. p. 150 v obci Luleč, okres Vyškov

Adresa předmětu ocenění: Luleč 150

683 03 Luleč

Kraj: Jihomoravský

Okres: Vyškov

Obec: Luleč

Katastrální území: Luleč

Počet obyvatel: 835

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,300,00 \text{ Kč/m}^2$

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 - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci veškeré IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a pošta)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 446,49 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 09. 02. 2015 za přítomnosti manželů Nešpůrkových.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 12. 02. 2015
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 09. 02. 2015
- informace a údaje sdělené dne 09. 02. 2015 manželi Nešpůrkovými
- inzerce na internetových realitních portálech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo	Podíl
Nešpůrek Roman, č.p. 150, 68303 Luleč	1/2
Nešpůrková Lucie, č.p. 150, 68303 Luleč	1/2

Nemovitosti: Rodinný dům č. p. 150 v obci Luleč, kat. území Luleč, okres Vyškov, příslušenství a parc. č. st. 180.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o krajní řadový rodinný dům o jednom nadzemním podlaží, bez podzemního podlaží, s půdou. Konstrukce domu je smíšená (cihla, kotovice), základy domu jsou betonové izolované. Tloušťka zdiva je 60 cm. Stropy domu jsou dřevěné trámové. Vnější omítky jsou vápenocementové, vnitřní omítky domu jsou vápenocementové. Střecha je sedlová a rovná, krytinu tvoří pálená taška nebo živičná lepenka. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven počátkem 20. stol. Zásadní rekonstrukcí v roce 2000 prošel interiér domu vč. zařízení a vybavení, byla vybudována koupelna, osazena nová okna, opravena fasáda a střešní krytina. Rekonstruovány byly i rozvody sítí a přípojky.

Dispozice rodinného domu je 2+kk. Okna v domě jsou plastová s dvojsklem. Všechna jsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na jihovýchodní stranu.

Koupelna je vybavena rohovou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou. Interiérové dveře v domě jsou dřevěné plné, zárubně dveří jsou dřevěné. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků. Vybavení domu: běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

Dům je připojen k elektrické síti - 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod není zaveden. Vytápění v rodinném domě zajišťuje krb a elektrické přímotopy. Ohřev vody zajišťuje v domě bojler.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha nebo koberce, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu keramická dlažba a v ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba.

Zdivo rodinného domu je na základě informací zjištěných při prohlídce místy provlhlé, objevují se četné plísně, izolace nefunkční. Střešní krytina rodinného domu se nachází v dobrém stavu, rovná střecha místy provlhlá. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou ve špatném stavu - plíseň. Vybavení domu je v dobrém stavu. Vysoká hladina spodní vody, je nutné neustále odčerpávat vodu ze sklepa, zaplavení do výšky několika desítek centimetrů při přerušení do 24 hodin.

Jedná se o standardně řešený rodinný dům se zanedbanou údržbou.

Pozemek pouze pod stavbou rodinného domu. Samotný pozemek je rovinatý, neoplocený. Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází ve střední části obce. V okolí domu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má pouze částečnou dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě pouze částečná vybavenost. Vybavenost pro sportovní vyžití se v lokalitě nenachází - nutnost dojezdu. Ohledně úředních záležitostí je nutné dojíždět.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V docházkové vzdálenosti se nachází zastávka IDS a v dojezdové vzdálenosti zastávky dálkových spojů. Dobré parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

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

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	krajní řadovka
	Počet nadzemních podlaží :	1
	Počet podzemních podlaží :	0
	Dům byl postaven v roce :	počátek 20. stol.
	Rok rekonstrukce RD:	2000
	Rozsah rekonstrukce RD:	interiér domu vč. zařízení a vybavení, byla vybudována koupelna, osazena nová okna, opravena fasáda a střešní krytina, rozvody a přípojky
	Základy :	betonové izolované
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	60 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	pálená taška
	Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
	Vnější omítky:	vápenocementové
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Typ oken v domě :	plastová s dvojsklem, v oknech jsou instalovány žaluzie
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na jihovýchodní stranu
	Vybavení koupelny :	klasická vana
	Toaleta :	klasická splachovací toaleta
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	dřevěné
	Vnitřní dveře :	dřevěné plné
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Klimatizace :	ne
	Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
	Vestavěné skříně :	ne
	Kuchyňská linka :	ano, bez vestavěných spotřebičů
	Dispozice rodinného domu :	2+kk
	Popis místností podle podlaží:	pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, koupelna, chodba, předsíň
	Elektřina :	připojení k rozvodné síti, 220 V
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	připojení k obecní kanalizaci
	Plynovod :	ne
	Řešení vytápění v domě :	krbová vložka, elektrické přímotopy
	Řešení ohřevu vody v domě :	bojler
	Podlahy v domě :	v obytných místnostech - laminátová plovoucí, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - keramická dlažba, v ostatních místnostech - keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu :	standardní rodinný dům s mírně zanedbanou údržbou

	Vady rodinného domu :	vady zdiva – místy vlhké, plíseň, vady střechy – plochá střecha protéká, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - bez viditelných vad
	Trvalé porosty na zahradě :	bez porostů
	Venkovní stavby :	/
	Sklon pozemku :	rovinatý
	Oplocení :	neoplocený
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází ve střední části obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, dostupnost škol - soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, kulturní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních, sportovní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, dostupnost úřadů - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkovací možnosti - omezené parkovací možnosti přímo u rodinného domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace:	Vysoká hladina spodní vody, je nutné neustále odčerpávat vodu ze sklepa, zaplavení do 24 hodin.	
Výpočet obestavěného prostoru:	1. PP:	$(3,80 * 2,70) * (1,60 + 0,30) = 19,49 \text{ m}^3$
	1. NP:	$(11,05 * 5,65) * (2,50 + 0,30) = 174,81 \text{ m}^3$
		$(11,05 * 3,80) * (3,35 + 0,20) = 149,06 \text{ m}^3$
	Zastřešení:	$(11,05 * 5,65) * (2,90 / 2) = 90,53 \text{ m}^3$
	Obestavěný prostor - celkem:	<u>433,89 m³</u>

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 09. 02. 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 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 09. 02. 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. 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

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 150 v obci Luleč, okres Vyškov

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., 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 spoluvl. 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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,998}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 901,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	11,05 * 5,65	=	62,43 m ²
	11,05 * 3,80	=	41,99 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	62,43 m ²	2,50 m
	41,99 m ²	3,35 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(3,80 * 2,70)*(1,60 + 0,30)	=	19,49 m ³
1. NP:	(11,05 * 5,65)*(2,50 + 0,30)	=	174,81 m ³
	(11,05 * 3,80)*(3,35 + 0,20)	=	149,06 m ³
Zastřešení:	(11,05 * 5,65)*(2,90 / 2)	=	90,53 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	433,89 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	104,42 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	104,42 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
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 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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 - minimálního rozsahu	II	-0,03
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 - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-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 stavby 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

12

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,850 = \mathbf{0,708}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 1\,901,- \text{ Kč/m}^3 * 0,708 = 1\,345,91 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 433,89 \text{ m}^3 * 1\,345,91 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 1,040 = 583\,042,53 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{583\,042,53 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. 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 - 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 $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,040 = 0,998$

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	446,49	0,998		445,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 180	115,00	445,60	51 244,-
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					51 244,-

Pozemek - zjištěná cena = 51 244,- Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 150 v obci Luleč, okres Vyškov

(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Luleč, okres Vyškov	obestavěný prostor 434 m ³ , přízemní, část. podsklepený	zhoršený stav, zanedbaná údržba, po část. rekonstrukci	115 m ²	nutnost odčerpávání vody ze sklepa, nemá zahradu
1	Luleč, okres Vyškov	obestavěný prostor 450 m ³ , přízemní, část. podsklepený	dobry stav, zanedbaná údržba, po část. rekonstrukci	248 m ²	hosp. stavení, pergola, letní kuchyň
2	Pustiměř - Pustiměřské Prusy, okres Vyškov	obestavěný prostor 350 m ³ , přízemní, nepodsklepený	dobry stav, zanedbaná údržba	381 m ²	hospodářská budova,
3	Luční, Vyškov - Nosálovice	obestavěný prostor 300 m ³ , přízemní, část. podsklepený	před rekonstrukcí	514 m ²	hosp. budova

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	670 000	0,95	636500	1,00	1,02	1,04	1,03	1,04	0,97	1,10	577 461
2	690 000	0,95	655500	0,98	0,94	0,97	1,06	1,02	0,96	0,93	706 756
3	850 000	0,95	807500	1,22	0,87	0,88	1,10	1,02	1,02	1,07	755 419
Celkem průměr											679 879
Minimum											577 461
Maximum											755 419
Směrodatná výběrová odchylka - s											91 973
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											587 906
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											771 852
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

Rodinný dům č. p. 150 v obci Luleč, okres Vyškov

680 000,-- Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

583 042,50 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

51 244,- Kč

Celkem

634 286,50 Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Rodinný dům č. p. 150 v obci Luleč, okres Vyškov

680 000,-- Kč

Závěr:

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

680 000,- Kč

Slovy: Šestsetosmdesátisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Mgr. Tomáš Doležal

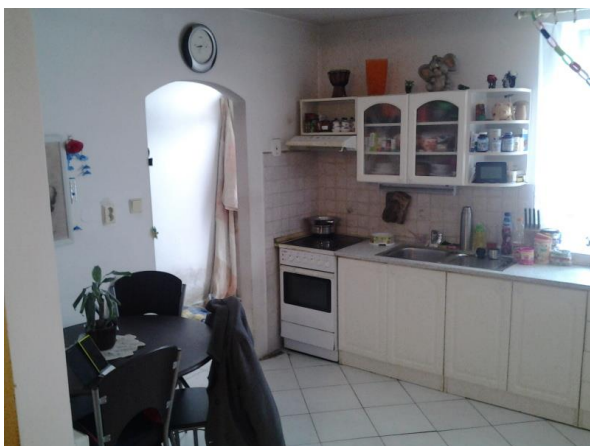
V Praze, dne 16. 02. 2015

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 1569-103/2015 znaleckého deníku.

II. Fotodokumentace



III. Srovnávané nemovitosti



Prodej rodinného domu 309 m²

Luleč, okres Vyškov

670 000 Kč

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme k prodeji polořadový rodinný dům 3+1 ve vyhledávané lokalitě Luleč, okres Vyškov. Dům je přízemní, polořadový, smíšené zdivo s možností rozšíření o půdní prostory. Podlahová plocha domu je 105 m², dvůr a předzahrádka 85 m², zahrada 204 m². Rodinný dům je počástečně modernizací, která proběhla v roce 2008 (nové rozvody vody, částečné rozvody elektřiny). V kuchyni je kuch. linka a dvouplotýnkový vaříč. Dům má původní kastlová okna. K domu náleží garáž, kůlna na dřevo, dílna. V pokojích je betonová podlaha opatřená kobercem, pvc, v ostatní části domu dlažba. V koupelně je vana, umyvadlo, přípojka na pračku. Oddělené chemické wc. V obývacím pokoji jsou krbová kamna s výměníkem pro dva radiátory které vytápí kuchyň a pokoj. Dispozice místností: předsiň - 8,22m² kuchyně - 9,36m² obývací - 17,60m² pokoj 1 - 11m² pokoj 2 - 9,15m² chodba - 9,30m² koupelna - 3,77m² Zahrada disponuje vlastní studnou. Zahrada má venkovní posezení pod pergolou, udírnu, krb a letní kuchyň. Dům je obklopen lesy, které nabízí k procházkám a výletům. Dům je také možné využívat jako chalupu. Volně ihned. Při koupi domu vám naše společnost může nabídnout následující služby: jednorázový či pravidelný úklid, malování, případné vyklízení či stěhování. Luleč má výbornou občanskou vybavenost, známe koupaliště se nachází v obci, do města Vyškov je to pouze 5 km. Z Brna je Luleč velice dobře dostupný i po dálnici D1 za 20 minut. Rychlý a kvalitní právní, hypoteční a daňový servis (znalecké posudky, PENB) je u nás samozřejmostí. V případě otázek či zájmu o prohlídku neváhejte kontaktovat uvedeného makléře.

Celková cena:	670 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Poznámka k ceně:	+ provize
ID zakázky:	003582pd
Aktualizace:	22.01.2015
Stav:	Rezervováno
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Plocha zastavěná:	248 m ²
Užitná plocha:	309 m ²

Plocha podlahová:	309 m ²
Plocha pozemku:	248 m ²
Sklep:	✓
Datum nastěhování:	22.01.2015
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Vybavení:	✓
Výtah:	✗



Prodej rodinného domu 80 m²

Pustiměř - Pustiměřské Prusy, okres Vyškov

690 000 Kč

Koncový, přízemní RD 2+1, který je součástí zastavěné plochy o výměře 239 m², se zahradou o ploše 142 m². Dům byl postavený před cca 70 roky z cihlového zdiva. Obytná část domu je dispozičně řešena jako 2+1 s místnostmi o výměrách 20 a 18 m², kuchyně 20 m². Nemovitost je napojena na elektroinstalaci 230/400 V, vodovod, odpady jsou svedeny do jímky. Bližší informace k majetkoprávnímu stavu a možnosti prohlídek u makléře. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Celková cena:	690 000 Kč za nemovitost, + provize RK (k jednání)
Poznámka k ceně:	k jednání
ID zakázky:	59844
Aktualizace:	13.02.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Rohový
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Počet bytů:	1

Plocha zastavěná:	239 m ²
Užitná plocha:	80 m ²
Plocha podlahová:	80 m ²
Plocha pozemku:	381 m ²
Plocha zahrady:	142 m ²
Parkování:	✓
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední tuhá paliva
Odpad:	Septik
Elektřina:	230V
Komunikace:	Asfaltová



Prodej rodinného domu 140 m²

Luční, Vyškov - Nosálovice

850 000 Kč

Prodej RD 2+1 Vyškov. Dům v původním stavu k domu náleží zahrada 277 m², nadzemní sklep, chlévy. Dům vhodný k celkové modernizaci. Dům dispozičně řešen, vstupní chodba, pokoj, kuchyň, pokoj, koupelna s WC. V těsné blízkosti veškerá občanská vybavenost, škola, školka, nemocnice, obchod. Ihned k dipozici. Pomůžeme zajistit financování.

Celková cena:	850 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Poznámka k ceně:	+ provize RK
ID zakázky:	446596
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Rohový
Umístění objektu:	Rušná část obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	164 m ²
Užitná plocha:	140 m ²

Plocha podlahová:	63 m ²
Plocha pozemku:	514 m ²
Plocha zahrady:	277 m ²
Sklep:	9 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva, Jiné
Odpad:	Veřejná kanalizace, Septik
Elektřina:	230V
Doprava:	MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗