

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1041-313/2014

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny budovy a příslušenství
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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 05. 06. 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 12 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 17. 06. 2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 119, obec Kostelec u Holešova, kat. území Kostelec u Holešova, okres Kroměříž a parc. č. st. 67 a 63 za účelem konání dražby nemovitosti.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. p. 119 v obci Kostelec u Holešova, okres Kroměříž
Adresa předmětu ocenění: Kostelec u Holešova 119
768 43 Kostelec u Holešova
Kraj: Zlínský
Okres: Kroměříž
Obec: Kostelec u Holešova
Katastrální území: Kostelec u Holešova
Počet obyvatel: 979

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 200,00 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 - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Integrovaná doprava a železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = \mathbf{426,59 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 05. 06. 2014 za přítomnosti pana Luhana.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 28. 05. 2014
- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 13. 06. 2014
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 05. 06. 2014
- informace sdělené při prohlídce dne 05. 06. 2014 panem Luhanem
- inzerce na internetových realitních portálech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje:

Luhan Eduard, č.p. 119, 76843 Kostelec u Holešova

Nemovitosti: Rodinný dům č.p. 119, obec Kostelec u Holešova, kat. území Kostelec u Holešova, okres Kroměříž a parc. č. st. 67 a 63.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Objekt se nachází na okraji zastavěné části obce. V obci je základní občanská vybavenost a jsou zde vedeny veškeré inženýrské sítě. Do objektu je přivedena elektřina, vodovod a plynovod. Splašky jsou svedeny do septiku. Pozemek je rovinný. V okolí se nachází podobné stavby užívané převážně k bydlení příp. k rekreaci. Dostupnost hromadné dopravy je dobrá.

Rodinný dům byl postaven ve 30. letech 20. stol. a jeho stáří je tedy asi 80 let. V roce 1960 byla rekonstruována fasáda, střešní krytina, okna a přistavěna koupelna. Dále v roce 1992 došlo k plynofikaci objektu, byly vyměněny rozvody elektřiny a zařízení nové vybavení kuchyně. Do roku 2010 byly ještě rekonstruovány částečně podlahy, byl vybudován krb s rozvodem ÚT a rekonstruován komín a koupelna. V posledních letech nebyl dům obydlený a vykazuje známky zanedbání a opotřebení, a to především zašlá nebo opadaná fasáda, provlhlé zdivo, opadaná omítka, plíseň. Jde tedy o objekt po částečné rekonstrukci s předpokladem dalších stavebních úprav.

Jedná se o řadový jednopodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou bez využitého půdního prostoru. Dispozičně je řešen čtyřmi obytnými místnostmi, kuchyní, koupelnou a WC, předsíní, chodbou a techn. místností. Tvar půdorysu je obdélníkový. Seznam konstrukcí je uveden níže v tabulce.

Součástí domu je zahrada s ovocnými a okrasnými dřevinami, která je v současné době neudržovaná, nesečená. Dále se na pozemku nachází podsklepená kůlna ve špatném techn. stavu. Venkovní úpravy mají minimální rozsah. Přilehlé pozemky tvoří funkční celek se stavbou.

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	řadovka
	Počet nadzemních podlaží :	1
	Počet podzemních podlaží :	0
	Dům byl postaven v roce :	30. léta 20. stol.
	Základy :	betonové
	Konstrukce :	smíšená
	Tloušťka zdiva:	více než 45 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	eternit

	Vnější omítky:	vápenocementové
	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	1960 / 1992 / 2010
	Rozsah rekonstrukce RD	Okna, fasáda, koupelna, střešní krytina / plynofikace, elektřina, kuchyně / podlahy, krb, ÚT, komín, koupelna
	Dispozice rodinného domu:	4+1
	Popis místností podle podlaží:	4x pokoj, kuchyně, koupelna, WC, předsín, chodba, techn. místnost, průjezd
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod zemního plynu, rozvod vody, splašky svedené do septiku
	Řešení vytápění v domě:	plynový kotel, krbová vložka
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech plovoucí laminátová podlaha neb koberce na cementovém potěru, v koupelně a WC keramická dlažba, v kuchyni keramická dlažba, v předsíni/chodbě keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	standardní rodinný dům po částečné rekonstrukci s předpokladem dalších stavebních úprav
	Vady rodinného domu:	zašlá nebo opadaná fasáda, provlhlé zdivo, opadaná omítka, plíseň
	Zahrada:	okrasné a ovocné dřeviny
	Venkovní stavby:	podsklepená kolna ve špatném stavu
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
Popis okolí :	Občanská vybavenost:	obchody, školy, zdrav. středisko
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v bezprostřední blízkosti, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti:	dobrá dostupnost hromadné dopravy (zastávka do 500 m)
	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	
Výpočet obestavěného prostoru:	1. NP:	$(7,40 * 18,40) * (2,60) = 354,02 \text{ m}^3$
	Zastřešení:	$(7,40 * 18,40) * (1,20) = 163,39 \text{ m}^3$
		$(7,40 * 18,40) * (1,10) = 149,78 \text{ m}^3$
	Obestavěný prostor - celkem:	$= \underline{\underline{667,19 \text{ m}^3}}$

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05. 06. 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 přikládáná 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 05. 06. 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 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. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 958,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	7,40 * 18,40	=	136,16 m ²
Zastřešení:	7,40 * 18,40	=	136,16 m ²
	7,40 * 18,40	=	136,16 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	136,16 m ²	2,60 m
Zastřešení:	136,16 m ²	1,20 m
	136,16 m ²	1,10 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(7,40 * 18,40)*(2,60)	=	354,02 m ³
Zastřešení:	(7,40 * 18,40)*(1,20)	=	163,39 m ³
	(7,40 * 18,40)*(1,10)	=	149,78 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	667,19 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	136,16 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	408,48 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00	

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 - dvojdoměk, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
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 - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - Podsklepená kůlna o ploše 24 m ² ve špatném stavu.	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	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 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,505}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). Zástavní právo smluvní.	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,999}$$

Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená } ZCU &= ZC * I_V = 1\,958,- \text{ Kč/m}^3 * 0,505 = 988,79 \text{ Kč/m}^3 \\ CS_P &= OP * ZCU * I_T * I_P = 667,19 \text{ m}^3 * 988,79 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 0,999 = 593\,145,98 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{593\,145,98 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	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

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). Zástavní právo smluvní.	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,999}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,999 = \mathbf{0,899}$$

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	426,59	0,899		383,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 67	563,00	383,50	215 910,50
§ 4 odst. 1	zahradá	63	1 059,00	383,50	406 126,50
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					622 037,-

Pozemky - zjištěná cena = **622 037,- Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	622 037,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 622,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	400,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	153 400,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	9 971,00
Trvalé porosty - zjištěná cena		9 971,- Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 119 v obci Kostelec u Holešova, okres Kroměříž
(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 119 v obci Kostelec u Holešova, okres Kroměříž	obestavěný prostor 667 m ³ , přízemní, bez využitého půdního prostoru, nepodsklepený	po částečné rekonstrukci s předpokladem menších stavebních úprav	1622 m ²	průjezd (garážové stání), podsklepená kůlna
1	Roštění (okres Kroměříž)	obestavěný prostor 650 m ³ , přízemní, bez využitého půdního prostoru, nepodsklepený	po částečné rekonstrukci s předpokladem větších stavebních úprav	2317 m ²	průjezd (garážové stání)
2	Roštění (okres Kroměříž)	obestavěný prostor 750 m ³ , přízemní, bez využitého půdního prostoru, nepodsklepený	před celkovou rekonstrukcí	734 m ²	několik hospodářských stavení
3	Beňov (okres Přerov)	obestavěný prostor 900 m ³ , patrový, bez využitého půdního prostoru, část. podsklepený	udržovaný stav, s předpokladem větších stavebních úprav	2371 m ²	garáž, hosp. budova, kůlna

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	1 180 000	0,9	1062000	0,99	0,98	0,96	1,07	0,98	1,02	1,00	1 066 061
2	999 000	0,9	899100	0,99	1,08	0,84	0,91	1,06	1,01	0,87	1 027 546
3	1 585 000	0,9	1426500	1,03	1,23	0,92	1,07	1,09	1,05	1,43	999 406

Celkem průměr	1 031 004
Minimum	999 406
Maximum	1 066 061
Směrodatná výběrová odchylka - s	33 462
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	997 543
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	1 064 466
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

1.030.000,-Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 593 146,- Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 622 037,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty 9 971,- Kč

Celkem

1 225 154,- Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota nemovitosti

1 030 000,- Kč

Závěr:

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

1.090.000,-Kč

Slovy: Jedenmiliondevadesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Bc. Tomáš Doležal

V Praze, dne 17. 06. 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 1041-313/2014 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. 67
Obec:	Kostelec u Holešova [588610]
Katastrální území:	Kostelec u Holešova [670294]
Číslo LV:	852
Výměra [m ²]:	563
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880,V.S.XI-16-20
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Kostelec u Holešova [70297] ; č.p. 119; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 67
Stavební objekt:	č.p. 119
Adresní místa:	č.p. 119

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Luhan Eduard, č.p. 119, 76843 Kostelec u Holešova	

Parcelní číslo:	63
Obec:	Kostelec u Holešova [588610]
Katastrální území:	Kostelec u Holešova [670294]
Číslo LV:	852
Výměra [m ²]:	1059
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880,V.S.XI-16-20
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



II. Fotodokumentace



III. Srovnávané nemovitosti



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.

Prodej, dům rodinný, 144 m²

Celková cena:	1 180 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	včetně provize a služeb
Adresa:	Roštění (okres Kroměříž)
Datum aktualizace:	03.06.2014
ID zakázky:	679
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	1
Plocha zastavěná:	144 m ²
Plocha užitná:	144 m ²
Plocha podlahová:	144 m ²
Plocha pozemku:	2 317 m ²
Parkovací stání:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace, Jímka
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Autobus
Zařízeno:	Ano

Popis:

Prodej řadového rodinného domu 3+1 se zahradou, Roštění u Holešova. Prodáváme řadový RD na pěkném a klidném místě v obci Roštění, okr. Kroměříž. Dům má dispozici 3+1 na zastavěné ploše 144m². Zdivo je suché, podlahy betonové, v pokojích plovoucí podlaha, v kuchyni PVC. Stropy jsou keramické a hrdisky. Krytina je z části eternit, z části hliníkový plech. Je zavedena elektřina – 230 a 400 (V) i noční proud, odpad ústí do veřejné kanalizace, voda je z veřejného vodovodního řádu. Teplou vodu zajišťuje bojler. Vytápění bytu plynem - wawky. Za domem je zahrada – 2173 m². V obci je kultura, mateřská škola, obchody i sportoviště. Snadná dostupnost pak do Holešova nebo do Přerova. Doporučujeme Vám prohlídku. V případě zájmu zajistíme výhodné financování. Na dotazy a prohlídky volejte realitního makléře.



Prodej, dům rodinný, 150 m²

Celková cena: **999 000 Kč** za nemovitost
včetně provize

Adresa: **Roštění (okres Kroměříž)**

Datum aktualizace: **05.06.2014**

ID zakázky: **003N030095**

Budova: **Cihlová**

Stav objektu: **Před rekonstrukcí**

Poloha domu: **Řadový**

Vlastnictví: **Osobní**

Umístění objektu: **Klidná část obce**

Typ domu: **Přízemní**

Plocha zastavěná: **170 m²**

Plocha užitná: **150 m²**

Plocha podlahová: **150 m²**

Plocha pozemku: **734 m²**

Sklep: **10 m²**

Garáž: **Ano**

Voda: **Dálkový vodovod**

Plyn: **Plynovod**

Odpad: **Veřejná kanalizace**

Elektřina: **400V**

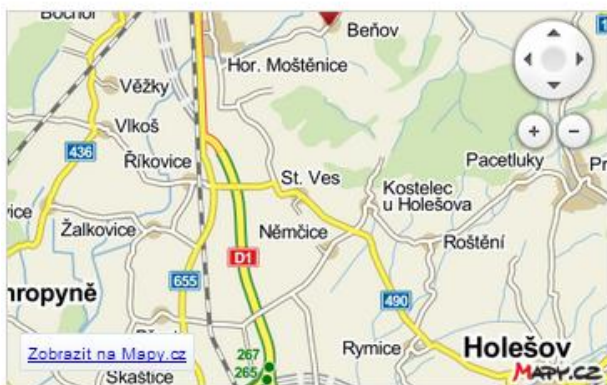
Výtah: **Ne**

Popis:

Prodej RD 3+1 v Roštění, okr. Kroměříž, řadový s možností rozšíření do podkrovní i do dvora, elektroinstalace 220 V/380 V, vytápění (před rekonstrukcí staré nefunkční topení bylo odstraněno) možnost topit plynem (vyvložkový komín) nebo na TP, voda, studna i obecní vodovod, kanalizace septik s odvodem do obecní kanalizace, WC splachovací, zastavěná plocha domu 170 m², zahrada 564 m². Možnost dokoupit zahradu hned za domem o velikosti 2118 m². Dům je k rekonstrukci. Obec se nachází: 7 km od města Holešova, 11 km od města Hulína a 16 km od města Přerova.

Sdílet: [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#)

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)



V okolí nemovitosti najdete

Prodej, dům rodinný, 135 m²

Celková cena:	1 585 000 Kč za nemovitost včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Adresa:	Beňov (okres Píseň)
Datum aktualizace:	19.05.2014
ID zakázky:	7/2875
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Zástavba:	Venkovská
Typ domu:	Přizemní
Podlaží počet:	1
Plocha zastavěná:	200 m²
Plocha užitná:	135 m²
Plocha podlahová:	135 m²
Plocha pozemku:	2 371 m²
Plocha zahrady:	2 000 m²
Sklep:	Ano
Parkovací stání:	1x
Garáž:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	400V
Komunikace:	Asfaltová
Bezbariérový přístup:	Ne
Popis:	Naše realitní kancelář Vám nabízí ke koupi dvougenerační RD 1+1 a 3+1 v klidné,okrajové části obce Beňov u Píseň. Tato částečně podsklepená stavba má plastová okna a je tvořena ze smíšeného zdiva, nově přistavěná bytová jednotka 3+1 je cihlová. Součástí domu je garáž,hospodářská budova a kůlna o celkové zastavěné ploše s