

Znalecký posudek

č. 3684-1105/2016

Objednatel: PROKONZULTA, a. s.
Křenová 26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny jednopodlažního nepodsklepeného rodinného domu s podkrovím v rozestavěném stavu, číslo popisné 135 v obci České Heřmanice, v okrese Ústí nad Orlicí, a pozemku pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,

podle stavu ke dni 22.11.2016 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 07.12.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 135, obec České Heřmanice, kat. území České Heřmanice, okres Ústí nad Orlicí, a parc. č. st. 290, 393/17 pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti

Název

nemovitosti: RD č. p. 135

Adresa: č. p. 135

Kraj: Pardubický

Okres: Ústí nad Orlicí

Katastrální území: České Heřmanice

Obec: České Heřmanice

Počet obyvatel: 551

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **740,00 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 - V ostatních případech	VI	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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{187,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 22.11.2016 za přítomnosti pana Coufala.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 07.12.2016
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 22.11.2016 panem Coufalem.
- Stavební dokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:
Coufal Milan, č. p. 135, 56552 České Heřmanice

Vlastnické údaje k datu ocenění:
Coufal Milan, č. p. 135, 56552 České Heřmanice

Nemovitosti:
RD č. p. 135, obec České Heřmanice, kat. území České Heřmanice, okres Ústí nad Orlicí, a parc. č. st. 290, 393/17

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 135, obec České Heřmanice , kat. území České Heřmanice , okres Ústí nad Orlicí

Slovní popis

Jedná se o samostatný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží, bez podzemního podlaží, s podkrovím. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou betonové izolované. Tloušťka zdiva je 45 cm. Stropy domu jsou keramickobetonové. Obvodové zdivo je zatepleno polystyrenem, vnější omítky chybí, vnitřní omítky domu jsou tvořeny perlínkou lepidlem a štukem. Střecha je valbová, krytinu tvoří betonová taška. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven v roce 2014.

Dispozice rodinného domu je 7+1.

Popis místností rodinného domu dle podlaží:

1NP

Předsín

Koupelna

WC

Pracovna

Dětský pokoj

Chodba

Kuchyně

Komora

Jídelna

Obývací pokoj

Podkroví

Ložnice

Pokoj 1 - nedokončeno

Pokoj 2 - nedokončeno

Koupelna - nedokončeno

WC - nedokončeno

Okna v domě jsou plastová s dvojsklem. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na jihovýchodní/jihozápadní stranu.

Koupelna je vybavena sprchovým koutem a vanou, WC je vybaveno závěsnou splachovací toaletou.

Interiérové dveře v domě jsou dřevné, z části prosklené a z části plné, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře domu jsou plastové bez bezpečnostních prvků.

Vybavení domu: běžné osvětlovací lustry, bodová svítidla a směrové lampy, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.

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

Vytápění tvoří krb s výměníkem a plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v domě plynový kombinovaný kotel.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, 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 bez viditelných vad. Střešní krytina rodinného domu je v bezvadném stavu. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení domu je v dobrém stavu.

Jedná se o rodinný dům s nutností provedení dokončovacích prací v podkrovní části domu + vnější úpravy.

Na pozemku se nachází trvalé porosty v podobě ovocných stromů. Spolu s rodinným domem jsou předmětem ocenění i tyto venkovní stavby:

Rozestavěná garáž

Jedná se o stavbu do 25 m² obestavěné plochy s betonovým izolovaným základem. V době prohlídky byly hotové základy a 3 řady tvárnic obvodových stěn.

Samotný pozemek je mírně svažité, oplocení je pouze částečné a tvoří jej podezdívka s dřevěným plotem.

Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází na severním okraji obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má pouze částečnou dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Z hlediska dostupnosti kultury se v místě nenachází žádná vybavenost - nutnost dojíždět. Vybavenost pro sportovní vyžití je v lokalitě pouze částečná. Nejdůležitější úřady se nachází v místě, ostatní jsou v dojezdové vzdálenosti.

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

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka autobusových dálkových spojů. 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:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	1 + podkroví
	Počet podzemních podlaží :	/
	Dům byl postaven v roce :	2014 (stáří 2 roky)
	Rok rekonstrukce RD:	/
	Rozsah rekonstrukce RD:	/
	Základy :	betonové izolované
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	keramickobetonové
	Střecha :	valbová
	Krytina střechy :	betonová taška
	Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
	Vnější omítky:	Zateplení polystyrenem, bez vnější omítky
	Vnitřní omítky:	perlinka, lepidlo, štuk
	Typ oken v domě :	plastová s dvojsklem, okna nejsou vybavena žaluziemi
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na jihovýchodní/jihozápadní stranu
	Vybavení koupelny :	sprchový kout a vana
	Toaleta :	závěsná splachovací toaleta
	Vstupní dveře :	plastové bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	ocelové
	Vnitřní dveře :	v části prosklené, v části plné
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry, bodová svítidla, směrové lampy
	Klimatizace :	ne
	Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
	Vestavěné skříně :	ne
	Kuchyňská linka :	ano, s vestavěnými spotřebiči
	Dispozice rodinného domu :	7+1
	Popis místností podle podlaží:	1NP Předsín Koupelna WC Pracovna Dětský pokoj Chodba Kuchyně Komora Jídelna Obývací pokoj Podkroví Ložnice Pokoj 1 - nedokončeno Pokoj 2 - nedokončeno

		Koupelna - nedokončeno WC - nedokončeno
	Elektrina :	připojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	připojení k obecní kanalizaci
	Plynovod :	ano
	Řešení vytápění v domě :	Vestavěný krb s výměníkem + plynový kotel
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě :	plynový kombinovaný kotel
	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 :	Rozestavěný, ale obyvatelný rodinný dům
	Vady rodinného domu :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady střechy - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - bez viditelných vad
	Trvalé porosty na zahradě :	ovocné stromy
	Venkovní stavby :	rozestavěná garáž
	Sklon pozemku :	mírně svažité
	Oplocení :	Částečné – podezdívka s dřevěným plotem
	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 na severním okraji obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, dostupnost škol - v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, kulturní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, sportovní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, dostupnost úřadů - nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - MHD v místě není, pouze zastávka autobusových dálkových spojů, parkovací možnosti - dobré 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:	/	
Výpočet obestavěného prostoru:	$\text{INP} - (12,85 * 12,85 - 5,55 * 5,55) * 2,92 = 392,21 \text{ m}^3$ $\text{Podkroví} - (12,85 * 12,85 - 5,55 * 5,55) * 1,29 + (7,30 * 12,85) * 2,21 / 2 - 2 * (7,30 * 3,47) * 2,21 / 3 + (7,30 * 5,55) * 2,21 / 2 = 284,38 \text{ m}^3$ $\text{Celkem OP} - 676,59 \text{ m}^3$	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 22.11.2016 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 22.11.2016. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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

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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_0 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel 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 - 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 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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1NP	12,85*12,85-5,55*5,55	=	134,32
Podkroví	12,85*12,85-5,55*5,55	=	134,32

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1NP	134,32 m ²	2,92 m
Podkroví	134,32 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1NP	(12,85*12,85-5,55*5,55)*(2,92)	=	392,21 m ³
Podkroví	(12,85*12,85-5,55*5,55)*1,29+(7,30*12,85)*2,21/2- 2*(7,30*3,47)*2,21/3+(7,30*5,55)*2,21/2	=	284,38 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	392,21 m ³
Podkroví	Z	284,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		676,59 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. 45 cm	S	100
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	plastové	N	100
7. Vnitřní omítky	perlínka, lepidlo, štuk	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100

9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	N	100
11. Schody	betonové s keramickou dlažbou	N	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha	N	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení + krb s výměníkem	N	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný plynový kotel	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou	N	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krb	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání 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	8,20	100	1,00	8,20	7,32	100,00	7,32
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	18,93	100,00	18,93
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,05	100,00	7,05
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	6,51	100,00	6,51
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,04	100,00	3,04
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39	1,24	100,00	1,24
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,18	100,00	5,18
8. Fasádní omítky	N	2,80	100	1,54	4,31	3,85	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	N	2,30	100	1,54	3,54	3,16	80,00	2,53
11. Schody	N	1,00	100	1,54	1,54	1,38	100,00	1,38
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	2,86	100,00	2,86
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01	7,15	100,00	7,15
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	100	1,54	3,39	3,03	100,00	3,03
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	0,89	80,00	0,71
16. Vytápění	N	5,20	100	1,54	8,01	7,15	100,00	7,15
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	3,84	100,00	3,84
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	2,86	100,00	2,86
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,70	100,00	1,70
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,45	100,00	0,45
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	2,77	100,00	2,77
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77	0,69	100,00	0,69
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31	5,64	80,00	4,51
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,27	100,00	0,27
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,04	100,00	3,04
Součet upravených objemových podílů:					111,97	Rozestavěnost: 94,21		
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1197			

Ocenění

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

= 2 290,-

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

* 1,1200

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,1197

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

* 0,8000

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

* 2,1370

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 4 909,64

Plná cena: 676,59 m³ * 4 909,64 Kč/m³

= 3 321 813,33 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,9421

Nedokončená stavba

= 3 129 546,77 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 148 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 2 / 150 = 1,3 %

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

* 0,987

Nákladová cena stavby CS_N

= 3 088 862,67 Kč

Koeficient pp

* 1,030

Cena stavby CS

= 3 181 528,55 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= 3 181 528,55 Kč

2. Rozestavěná garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:

typ A

Svislá nosná konstrukce:

zděná nebo železobetonová

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

umožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
INP	3,50*7,00	=	24,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
INP	24,50 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
INP	(3,50*7,00)*(2,90)	=	71,05 m ³
Zastrešení	(3,50*7,00)*2,00/2	=	24,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	71,05 m ³
Zastřešení	Z	24,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		95,55 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. 15-20 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře		C	100
9. Okna	plastová	S	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	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	6,00	100	1,00	6,00	6,14	100,00	6,14
2. Obvodové stěny	S	28,90	100	1,00	28,90	29,58	15,00	4,44
3. Stropy	S	19,10	100	1,00	19,10	19,55	0,00	0,00
4. Krov	S	10,00	100	1,00	10,00	10,24	0,00	0,00
5. Krytina	S	6,80	100	1,00	6,80	6,96	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	1,90	100	1,00	1,90	1,94	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	5,10	100	1,00	5,10	5,22	0,00	0,00
8. Dveře	C	2,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
9. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30	1,33	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,00	100	1,00	6,00	6,14	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80	6,96	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80	5,94	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:				97,70	Rozestavěnost: 10,58			
Koeficient vybavení K ₄ :				0,9770				

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m³]:

= 1 375,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9770

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

* 0,8000

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

* 2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **2 243,97**

Plná cena: 95,55 m³ * 2 243,97 Kč/m³

= **214 411,33 Kč**

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

*	0,1058
=	22 678,29 Kč

Nedokončená stavba**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 150 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 150 = 0,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$

*	1,000
=	22 678,29 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

*	1,030
---	-------

Cena stavby CS

=	23 358,64 Kč
---	---------------------

Rozestavěná garáž - zjištěná cena

=	23 358,64 Kč
---	---------------------

3. Pozemky**Ocenění****Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$** **Index polohy pozemku $I_P = 1,030$** **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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = \mathbf{1,030}$ **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	187,-	1,030		192,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 290	135,00	192,61	26 002,35
§ 4 odst. 1	orná půda	393/17	787,00	192,61	151 584,07
Stavební pozemky - celkem			922,00		177 586,42

Pozemky - zjištěná cena = **177 586,42 Kč**
4. Porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	177 586,42
Celková výměra pozemku	m ²	922,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	70,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	13 482,70
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	876,38

Porosty - zjištěná cena = **876,38 Kč**

REKAPITULACE

1. Rodinný dům	3 181 528,50 Kč
2. Rozestavěná garáž	23 358,60 Kč
3. Pozemky	177 586,40 Kč
4. Porosty	876,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **3 383 349,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 383 350,- Kč**
slovy: Třimilionytřistaosmdesáttřítisíctřistapadesát Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 135, obec České Heřmanice, kat. území České Heřmanice, okres Ústí nad Orlicí, a parc. č. st. 290, 393/17

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	rozměry - K2	stav - K4	K3	jiné - K5
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 135, obec České Heřmanice, okres Ústí nad Orlicí	1 nadzemní podlaží, podkrovi, OP 677 m ³	novostavba, před dokončením	922 m ²	porobeton, 7+1, kuch. linka s vest. spotřebiči, kanalizace, vodovod, ÚT - krb s výměníkem + plynový kotel
1	Hrušová, okres Ústí nad Orlicí	1 nadzemní podlaží, podkrovi, OP přibližně 828 m ³	novostavba	1247 m ²	dřevěná, bez kuch. linky, ÚT - plynový kotel, vodovod, kanalizace, dvougaráž
2	Srubby, okres Ústí nad Orlicí	1 nadzemní podlaží, půda, OP přibližně 581 m ³	novostavba, před dokončením	1139 m ²	zděný, 5+1, bez kuch. linky, příprava na krb. vložku s výměníkem, ÚT, vodovod, kanalizace, plyn
3	Libchavy-Horní Libchavy, okres Ústí nad Orlicí	1 nadzemní podlaží, 1 podzemní, OP přibližně 1170 m ³	velmi dobrý	1093 m ²	zděný, 5+1, ÚT+ podlahové - plynový kotel + krb, kanalizace, vodovod, terasa

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci 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	3 600 000	0,95	3420000	1,05	1,04	1,03	0,99	1,06	1,02	1,20393	2 840 698
2	2 359 000	0,95	2241050	1,01	0,97	1,02	0,88	0,95	0,98	0,8187	2 737 322
3	3 495 000	0,9	3145500	1,05	1,15	1,01	1,01	0,94	1,02	1,18102	2 663 372
Celkem průměr											2 747 130
Minimum											2 663 372
Maximum											2 840 698
Směrodatná výběrová odchylka - s											89 069
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2 658 062
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 836 199
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně 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:

2 747 130,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu **3 383 350,-- Kč**

Srovnávací hodnota **2 747 130,-- Kč**

Závěr:

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

2 900 000,-- Kč

Slovy: Dvamilionydevětsettisíc

V Praze, dne 07.12.2016

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Jan Chroust

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 3684-1105/2016 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 290
Obec:	České Heřmanice [580040]
Katastrální území:	České Heřmanice [622567]
Číslo LV:	396
Výměra [m ²]:	135
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 135



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Coufal Milan, č. p. 135, 56552 České Heřmanice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Coufal Milan
Předkupní právo
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Coufal Milan
Zahájení exekuce - Coufal Milan
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	393/17
Obec:	České Heřmanice [580040]
Katastrální území:	České Heřmanice [622567]
Číslo LV:	396
Výměra [m ²]:	787
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Coufal Milan, Č. p. 135, 56552 České Heřmanice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

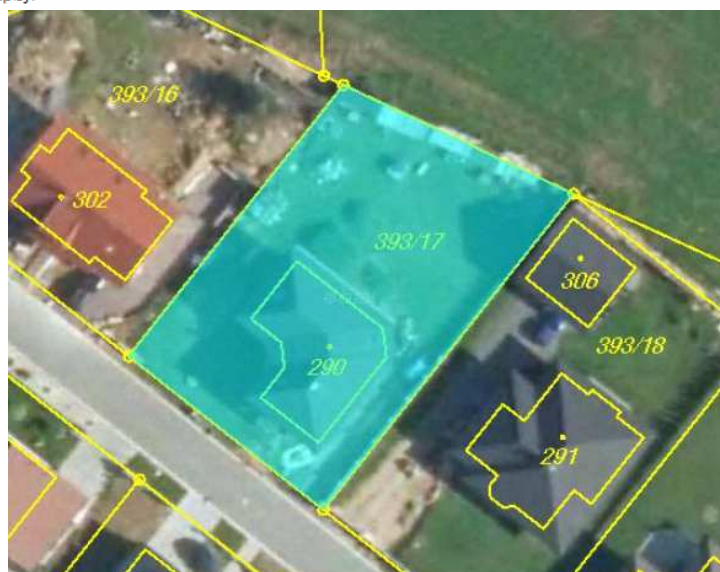
BPEJ	Výměra
51100	787

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Coufal Milan
Předkupní právo
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Coufal Milan
Věcné břemeno (podle listiny)
Zahájení exekuce - Coufal Milan
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Fotodokumentace













Prodej rodinného domu 296 m², pozemek 951 m²

Hrušová, okres Ústí nad Orlicí

3 600 000 Kč

Nabízíme k prodeji rozestavěný rodinný dům o 145 m² v obci Hrušová. K nemovitosti náleží pozemek o CP 1247 m². Vytápění a teplá voda domu je zajišťována plynovým kotlem. Příslušenstvím domu je garáž pro dva osobní automobily s el. vraty na DO. Rodinný dům má tři soc. zařízení, které budou dokončeny před předáním. Objekt bude kompletně dostavěn a předán včetně vymalování, kromě zhotovení podlahových krytin. Výhodou je možnost součinnosti při dostavbě na výběrech použitých materiálů.

Celková cena:	3 600 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu
Hypotéka:	7 486,14 Kč měsíčně více»
Aktualizace:	01.12.2016
ID:	2384122204
Stavba:	Dřevěná

Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	296 m ²
Plocha pozemku:	951 m ²



Zobrazit 30 fotografií v galerii

Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 1 139 m²

Srubby, okres Ústí nad Orlicí [Panorama](#)

2 359 000 Kč

Novostavba těsně před dokončením ve Srubech 5 km od Vysokého Mýta a 5 km od Chocně. Dispozice 5+1, 2 x koupelna, samostatné WC, 2 místnosti nad garáží, půdní prostor, komora, technický kout, velká garáž. Dům je osázen plastovými okny, dále kompletní rozvody elektřiny, vody a odpady. Hotové vnitřní omítky a namontované radiátory. V obývacím pokoji je příprava pro krbovou vložku s teplovodním výměníkem. Kompletně udělaná sedlová střecha včetně okapů. Inženýrské sítě: elektro 230/400V, obecní voda, plyn, obecní kanalizace. Všechny obytné místnosti jsou připraveny pro počítačové připojení s LAN switchem + připravena příprava pro zabezpečovací systém. Celková výměra pozemku 1139 m². Obec Srubby disponuje základním občanským vybavením jako je škola, školka, obchod, restaurace.

Celková cena:	2 359 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	Plocha zahrady:	1014 m ²
Hypotéka:	4 805,50 Kč měsíčně více»	Parkování:	✓
ID zakázky:	488/3056	Garáž:	✓
Aktualizace:	04.12.2016	Voda:	Místní zdroj
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Novostavba	Plyn:	Plynovod
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Telekomunikace:	Internet
Podlaží:	2	Elektřina:	230V, 400V
Plocha zastavěná:	125 m ²	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	110 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná
Plocha podlahová:	110 m ²	Bezbariérový:	✗
Plocha pozemku:	1139 m ²		



Zobrazit 29 fotografií v galerii

Prodej rodinného domu 185 m², pozemek 1 093 m²

Libchavy - Horní Libchavy, okres Ústí nad Orlicí [✎ Panorama](#)

3 495 000 Kč

Exkluzivně Vám nabízíme prodej prostorného rodinného domu se zahradou v obci Libchavy. Dům byl kolaudován v roce 2002 a nachází se na klidném místě obce. V prvním nadzemním podlaží se nachází obývací pokoj se vstupem na prostornou terasu, kuchyně s jídelním koutem, ložnice, pokoj, pracovna, koupelna s vanou a sprchovým koutem, WC s bidetem, technická místnost, zádveří a vstupní hala. V prvním podzemním podlaží se nachází technická místnost o celkové výměře 54 m². Dům je postaven systémem VECLOX, který se vyznačuje výbornými tepelně izolačními vlastnostmi. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem s rozvody do podlahového a ústředního topení, dále je v domě krbová vložka. Na dům navazuje částečně zastřešená terasa o výměře 50 m², na kterou se dostanete z obývacího pokoje a ložnice. U domu je mírně svažité zahradě s výměrou 886 m². Obec má dobrou občanskou vybavenost a je vzdálena nedaleko města Ústí nad Orlicí. Všechny potřebné informace Vám sdělí makléř při prohlídce domu. Financování Vám zdarma zajistíme hypotečním úvěrem s úrokem již od 1,29% p.a.

Celková cena:	3 495 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Hypotéka:	7 267,79 Kč měsíčně více
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize RK a služeb. Zajištíme výhodné financování.
ID zápisů:	932
Aktualizace:	02.12.2016
Stavba:	Skeletová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	207 m ²

Užitná plocha:	185 m ²
Plocha pozemku:	1093 m ²
Plocha zahrady:	886 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrika:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná
Barbaričnový:	