

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1038-310/2014

Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA a.s.
ing. Eva Jeřábková
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky s garáží a zahradou v Pňovicích jako podklad 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 9.6.2014 znalecký 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 19 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 13.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.72/1 s garáží č.72/101 a zahradou parc.č. 888/61 v Pňovicích, kat. území Pňovice pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Byt Pňovice
Adresa předmětu ocenění:	Pňovice 262 42 Pňovice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Rožmitál pod Třemšínem
Katastrální území:	Pňovice pod Třemšínem
Počet obyvatel:	4 482

3. Prohlídka a zaměření

Obhlídka se zaměřením byla provedena dne 9.6.2014 za přítomnosti insolvenčního správce ing. Jasinského.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 9.6.2014
- informace sdělené ing. Jasinským
- místní šetření dne 9.6.2014
- informace realitních kanceláří v regionu

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Gabriele Zárubová, Rožmitál pod Třemšínem, Pňovice č.72, 262 42

Nemovitosti:

- bytová jednotka č.72/1
- nebytová jednotka – garáž č.72/101
- podíl na společných částech bytového domu čp. 72 ve výši 8037/68914
- pozemek parcel.č. 888/61 orná půda o výměře 193m²

zapsané na LV 523 (byt, garáž), LV 508 (BD), LV 573 (pozemek), vše v kat. území Pňovice pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Pozemek pod stavbou bytového domu čp. 72 je ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu. Vzhledem k účelu posudku nejsou zástavní práva vážnoucí na nemovitostech v ocenění zohledňována.

7. Celkový popis nemovitosti

Bytový dům, v němž se umístěna oceňovaná bytová jednotka, leží na okraji místní části Pňovice, osady zhruba 3,5km po silnici od Rožmitálu pod Třemšínem, jehož je součástí. V Rožmitále je širší občanská vybavenost, v docházkové vzdálenosti od domu ale žádná občanská vybavenost není. Obchod, škola, restaurace i další služby jsou dostupné až ve 4 km vzdáleném centru Rožmitálu. Za prací je nutné dojíždět, v okrese Příbram je nezaměstnanost vyšší, než je průměr v kraji.

Dům byl postaven odhadem kolem roku 1980, má 2 vchody a 2 nadzemní podlaží. Ke každému bytu náleží sklepní místnost a garáž v suterénu. Do domu je zavedena elektřina, vodovod a kanalizace, BD má novou střechu, fasádu a vchody. Před domem jsou oplocené zahrady patřící k jednotlivým bytům, vedle domu je dětské hřiště. V sousedství se nacházejí ještě další bytové domy, jinak jsou v okolí původní vesnická stavení (bývalé usedlosti).. Zastávka autobusů je do 500metrů, spoje jezdí nepravidelně. Parkování je možné ve vlastní garáži nebo okolo domu na zpevněných plochách. Dům leží blízko průjezdní komunikace.

Bytová jednotka se nachází v 1.nadzemním podlaží s dispozicí 3+kk s lodžii. Byt má vlastní vytápění a ohřev vody elektrokotlem s boilerem umístěnými ve sklepě přímo pod bytem. Byt prošel nedávno kompletní rekonstrukcí, má novou koupelnu a WC, obložkové zárubně s laminovanými dveřmi, novou kuchyňskou linku a nové podlahy (dlažba, PVC).

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 72/1, umístěná v 1. podlaží bytového domu č. p. 72 spolu s garáží č.72/101 a zahradou v Pňovicích, obec Rožmitál pod Třemšínem, kat. území Pňovice pod Třemšínem, okres Příbram

Popis bytového domu:	
Počet nadzemních podlaží :	2
Počet podzemních podlaží :	1
Dům byl postaven v roce :	Cca 1985
Základy :	betonové
Konstrukce :	cihlová
Stropy :	železobetonové
Střecha :	sedlová
Krytina střechy :	folie
Vnější omítky:	břízolit
Společné části bytového domu:	Vchody do domu, schodiště, sklepní prostory, bleskosvod

	Rok rekonstrukce bytového domu:	2011, 2013
	Rozsah rekonstrukce bytového domu:	Střecha, vchodové dveře
	Vady bytového domu :	Nezateplený, nedokonalá hydroizolace
Popis bytové jednotky:		
	Dispozice bytové jednotky:	3+kk
	Podlaží bytové jednotky:	1.NP
	Rozměry jednotlivých místností :	<div>Pokoj s kk 22,1 m²</div> <div>Pokoj 8,45 m²</div> <div>Pokoj 12,4 m²</div> <div>Předsíň 10,05m²</div> <div>Koupelna 4,2 m²</div> <div>WC 0,8 m²</div> <div>Lodžie 3,2m2</div>
	Vybavení bytové jednotky:	Zděné jádro, vana, splachovací toaleta, keramické umyvadlo, obložkové zárubně, laminové dveře, kuchyňská linka s el. sporákem, plast. okna v pokoji, vydlážděná lodžie
	Energie využívané v bytě:	rozvod elektřiny, vodovod, kanalizace, bez plynu
	Vytápění v bytě:	Etážové, vlastní elektrokotel ve sklepě pod bytem
	Ohřev vody v bytě:	Boiler ve sklepě pod bytem
	Omítky v bytě:	štukové omítky
	Podlahy v bytě:	V předsíni, koupelně a WC dlažba, obytné místnosti moderní PVC
	Vady bytové jednotky:	/
	Popis stavu bytu :	Standardní udržovaný byt
Popis okolí:		
	Přístupová cesta k bytovému domu:	přístup bezproblémový po obecní cestě
	Občanská vybavenost:	V místě žádná obč. vybavenost, obchod zrušen, nutné dojíždění za prací, školou
	Životní prostředí:	výhled do krajiny, vlastní oplocená zahrada
	Spojení a parkovací možnosti:	Zastávka bus 500m, výborné parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové
Věcná břemena	bez věcných břemen	
Další informace:	BD stojí na pozemku ČR (Státního pozemkového úřadu) K každému bytu náleží garáž (3,40*5,60, pouze světelná elektřina, dřevěná vrata) Ke každému bytu patří pozemek – oplocená zahrada, bez porostu, zanedbaná	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 9. 6. 2014 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

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 9. 6. 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

a) ocenění podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č.72/1

1.1.2. Garáž č.72/101

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek pč.888/61

b) ocenění porovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

a) ocenění podle 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. 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. Byt č.72/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Poloha objektu:

Stáří stavby:

Základní cena ZC (příloha č. 27):

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel

35 let

20 708,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj s kk:	22,1 *	1,00 =	22,10 m ²
pokoj:	12,4 *	1,00 =	12,40 m ²
pokoj:	8,45 *	1,00 =	8,45 m ²
předsíň:	10,05 *	1,00 =	10,05 m ²
koupelna:	4,2 *	1,00 =	4,20 m ²
WC:	0,8 *	1,00 =	0,80 m ²
lodžie:	3,2 *	0,20 =	0,64 m ²
sklep:	4 *	0,80 =	3,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	61,84 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...) - Každému bytu přísluší garáž a vlastní oplocená zahrada	III	0,10
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové	II	0,00

strany - částečný výhled		
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = \mathbf{0,825}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,825 = \mathbf{0,982}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Negativní změny - V místě byl zrušen obchod	II	-0,03
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,910}$$

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 - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	I	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04

11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Nutnost dojíždět min. 3,5 km za prací, do školy, do obchodu, za veškerými službami I -0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,742}$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 20\,708,- \text{ Kč/m}^2 * 0,982 = 20\,335,26 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 61,84 \text{ m}^2 * 20\,335,26 \text{ Kč/m}^2 * 0,910 * 0,742 = 849\,111,08 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 849 111,08 Kč

1.1.2. Garáž č.72/101

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastník)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Negativní změny - V místě byl zrušen obchod	II	-0,03
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,910}$$

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	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec -	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	I	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Nutnost dojíždět min. 3,5 km za prací, do školy, do obchodu, za veškerými službami	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,742}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,675}$$

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu podlahové plochy

garáž:	19 * 1,00 =	19,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		19,00 m ²

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 vč. zemních prací	betonoví neizolované	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky vápenocementové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100

17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					55,38
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5538

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5538
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1120

Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	4 161,38
Plná cena: 19,00 m ² * 4 161,38 Kč/m ²	=	79 066,22 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 35 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 100 = 35,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 35,0 % / 100)	*	0,650
Nákladová cena CB_N	=	51 393,04 Kč
Koeficient pp	*	0,675
Cena CB	=	34 690,30 Kč
Garáž č.72/101 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	34 690,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrádka	888/61	52 914	193,00	5,00	40,00	7,00	1 351,00
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			193,00 m²				1 351,-

Ocenění staveb na pozemcích

Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek
Výměra:	20,00 m ² pohledové plochy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastník)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Negativní změny - V místě byl zrušen obchod	II	-0,03
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,910}$$

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	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	I	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Nutnost dojíždět min. 3,5 km za prací, do školy, do obchodu, za veškerými službami	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,742}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,675}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): Kč / m ²	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3020
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	600,82
Plná cena: 20,00 m ² * 600,82 Kč/m ²	=	12 016,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 20 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

= 0,250

Nákladová cena stavby CS_N

= **3 004,10 Kč**

Koeficient pp

= 0,675

Cena stavby CS

= **2 027,77 Kč**

Oplocení - zjištěná cena

= **2 027,77 Kč**

Vrátka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.2. Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Výměra:	1,00 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastník)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Negativní změny - V místě byl zrušen obchod	II	-0,03
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,910}$$

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	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	I	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Nutnost dojíždět min. 3,5 km za prací, do školy, do obchodu, za veškerými službami	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,742}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,675}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	Kč / ks	=	1 450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3020
Základní cena upravená	cena Kč/ks	=	3 004,11
Plná cena:	1,00 ks * 3 004,11 Kč/ks	=	3 004,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 20 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	751,03 Kč
Koeficient pp	*	0,675
Cena stavby CS	=	506,95 Kč

Vrátka - zjištěná cena	=	506,95 Kč
Cena staveb celkem	=	2 534,72 Kč
Pozemek - zjištěná cena	=	3 885,72 Kč

b) ocenění porovnávací metodou dle tržní metodiky

Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	rozměry, dispozice - K2	stav bytu - K3	stav BD - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Byt č. 72/1, Pňovice, Rožmitál p/T	65m2, 3+kk, lodžie, sklep	byt po rekonstrukci	cihlový, udržovaný, nové vchody, střecha, nezateplený	garáž a vlastní zahrada 193m2
1	Rožmitál p/T, u centra	55m2, 2+1, lodžie, sklep	před rekonstrukcí, původní neudržovaný stav, staré zděné jádro, topení přímotopy	cihlový, zasklená lodžie, původní okna, horší stav	
2	Rožmitál p/T, u centra	70m2, 3+1, lodžie, sklep	po rekonstrukci, výborný stav, nová kuchyň	panelový, zateplený, plast. okna, družstevní	pod střechou
3	Vranovice, okraj obce	80m2, 4+1, sklep, lodžie	udržovaný, nová kuchyň, starší koupelna, kovové zárubně	cihlový, plast.okna, udržovaný	garáž a vlastní zahrada 200m2
4	Věšín, okraj obce	60m2, 3+1	původní stav, starší koupelna, krb. Kamna	cihlový, kotel TP, 1NP/2	garáž

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	599 000	0,85	509150	1,1	0,95	0,8	1	0,85	1	0,7106	716 507
2	1 070 000	0,85	909500	1,1	1	1	0,98	0,95	1	1,0241	888 097
3	1 150 000	0,85	977500	1	1,05	0,95	1	1	1	0,9975	979 950
4	840 000	0,85	714000	1	1	0,9	1	0,98	1	0,882	809 524

Celkem průměr	848 519
Minimum	716 507
Maximum	979 950
Směrodatná výběrová odchylka - s	112 232
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	736 287
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	960 752
K1 - Koeficient úpravy na polohu domu v lokalitě (přímo v Rožmitále nebo v obci spadající pod Rožmitál) K2 - Koeficient úpravy na velikost bytu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu (před/ po rekonstrukci) K4 - Koeficient úpravy na konstrukci a stav bytového domu K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti a vybavení - zohledněna garáž a vlastní zahrada K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (např. právní vady, zástavy,...) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	

Komentář:

Všechny objekty jsou porovnatelné, v téže lokalitě. Rozdíly ve výměrách bytů jsou zohledněny v koeficientu K2, stav bytového domu a stav a vybavení bytu jsou zohledněny v koeficientech K3 a K4, koeficient K5 zohledňuje příslušenství ve formě garáže a vlastní zahrady, koeficient K6 slouží k zohlednění např. právních vad, zástav apod.

Srovnávací hodnota nemovitostí:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

850 000,- Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č.72/1

849 111,10 Kč

1.1.2. Garáž č.72/101

34 690,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

883 801,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

3 885,70 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

3 885,70 Kč

Zjištěná cena celkem po zaokrouhlení podle §50

887 690,- Kč

II) Rekapitulace cen dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota nemovitosti

850 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu bytové jednotky č.72/1 s garáží č. 72/101 a pozemkem 888/61 v Pňovicích, Rožmitál pod Třemšínem, ke dni 9.6.2014 na

850.000,-Kč

Slovy: Osmsetpadesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Ing. Jana Petrželová

V Praze, dne 13. 6. 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 1038-310/2014 znaleckého deníku.

F. Seznam příloh

- Výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 9.6.2014
- Mapy
- Fotodokumentace
- Porovnávané nemovitosti

Výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	72/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 72
Katastrální území:	Přovice pod Třemšínem [722839]
Číslo LV:	523
Podíl na společných částech:	6227/68914

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zarubová Gabriela, Přovice 72, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	

Způsob ochrany nemovitosti


Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

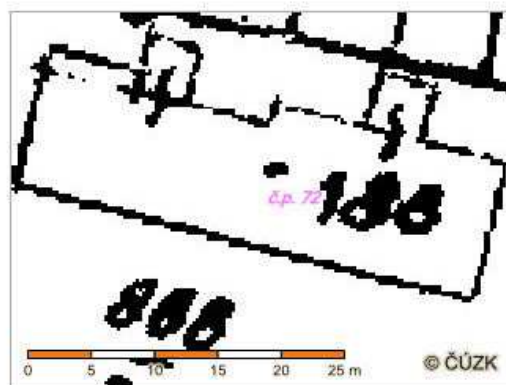
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.06.2014 08:31:02.

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 72
Obec:	Rožmitál pod Třemšínem [541231] 
Část obce:	Přovice [122831] 
Katastrální území:	Přovice pod Třemšínem [722839]
Číslo LV:	508
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 188
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



Vymezené jednotky

72/1 , 72/2 , 72/3 , 72/4 , 72/5 , 72/6 , 72/7 , 72/8 , 72/101 , 72/102 , 72/103 , 72/104 , 72/105 , 72/106 , 72/107 , 72/108

Informace o jednotce

Číslo jednotky	72/101
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	garáž
Budova:	č.p. 72
Katastrální území:	Přovice pod Třemšínem [722839]
Číslo LV:	523
Podíl na společných částech:	1810/68914

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zárubová Gabriela, Přovice 72, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	

Způsob ochrany nemovitosti


Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.06.2014 08:31:02.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 188
Obec:	Rožmitál pod Třemšínem [541231]
Katastrální území:	Přovice pod Třemšínem [722839]
Číslo LV:	10002
Výměra [m ²]:	399
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.Z.S.III-23-08
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 72



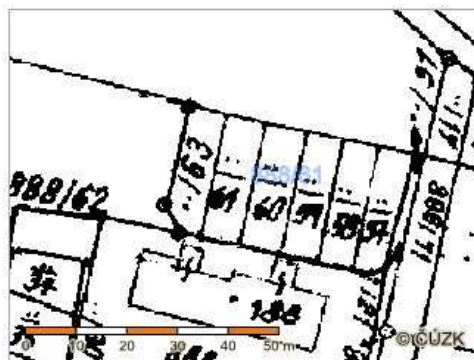
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika.	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	888/61
Obec:	Rožmitál pod Třemšínem [541231]
Katastrální území:	Přovice pod Třemšínem [722839]
Číslo LV:	573
Výměra [m ²]:	193
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.Z.S.III-23-08
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Žárubová Gabriela, Přovice 72, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	

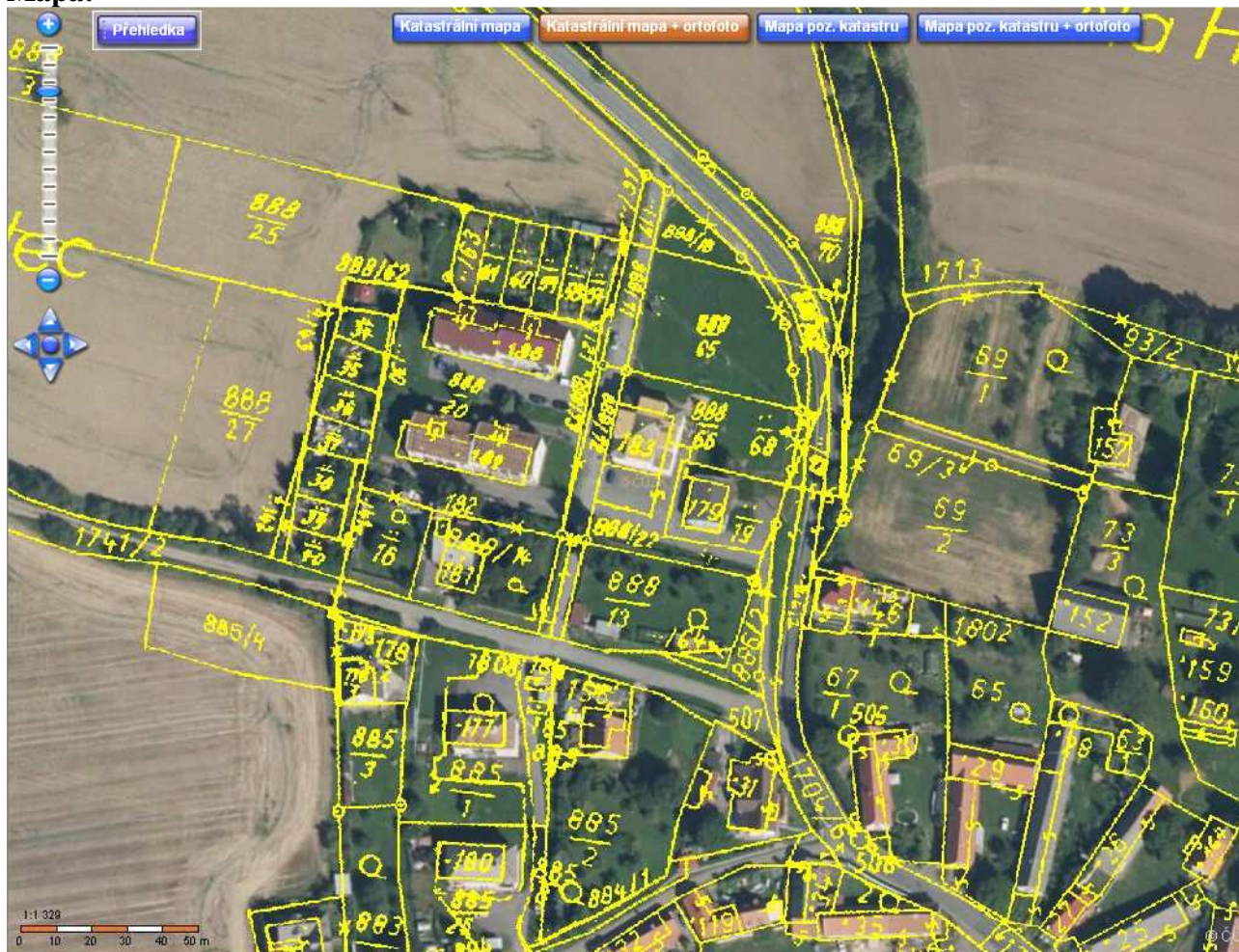
Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52914	193

Mapa:



Fotodokumentace:

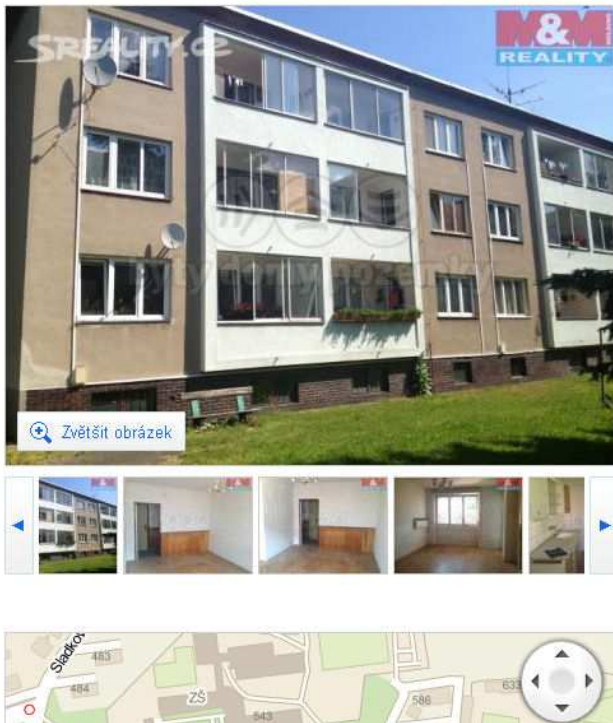






Srovnávané nemovitosti:

Byt č.1:



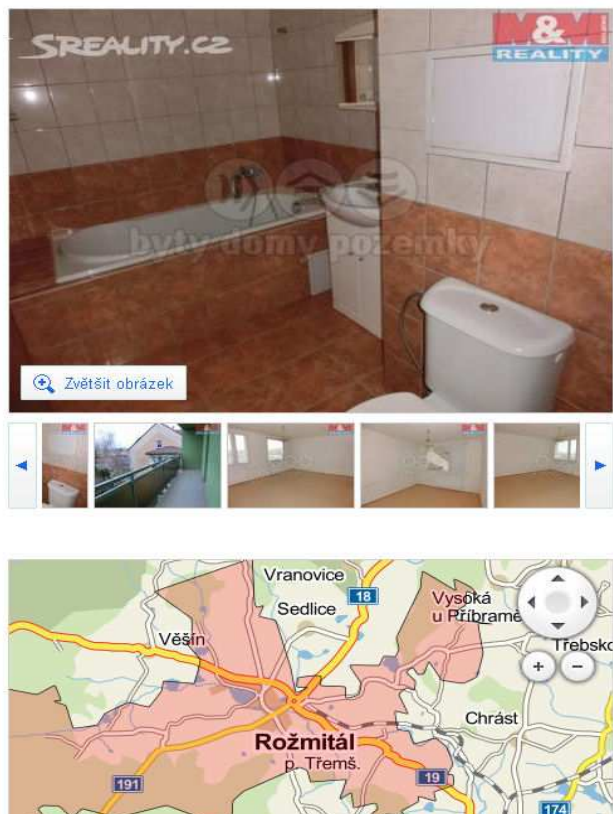
Prodej, byt 2+1, 55 m²

Celková cena:	599 000 Kč za nemovitost včetně provize
Poznámka k ceně:	jednání o ceně možné
Adresa:	Komenského, Rožmitál pod Třemšínem
Datum aktualizace:	10.06.2014
ID zakázky:	3238145
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	4 včetně 1 podzemního
Podlaží umístění:	2. podlaží
Plocha užitná:	55 m ²
Plocha podlahová:	55 m ²
Sklep:	6 m ²

Popis:

Prodej cihlového bytu, dispozičně řešeného jako 2+1 s lodžii. Byt se nachází v 2. nadzemním podlaží a je kousek od centra obce. Je v původním stavu, tudíž je vhodný k libovolné rekonstrukci. Lodžie je zasklená. Veškerá občanská vybavenost je dostupná do pár minut, včetně školy a zdravotního střediska. Klidné a pěkné prostředí. Možnost zbudování krbu, topení přímotopy, ohřev TUV bojlerem.

Byt č.2:



Prodej, byt 3+1, 70 m²

Celková cena:	1 070 000 Kč za nemovitost včetně provize
Adresa:	Rožmitál pod Třemšínem (okres Příbram)
Datum aktualizace:	12.06.2014
ID zakázky:	362887
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Družstevní
Umístění objektu:	Sídlisko
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	5 včetně 1 podzemního
Podlaží umístění:	4. podlaží
Plocha užitná:	70 m ²
Plocha podlahová:	67 m ²
Lodžie:	Ano
Parkovací stání:	2x
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Vlak
Zařizeno:	Ne
Výtah:	Ne

Popis:

Prodej, byt 3+1, Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram. Celková plocha 70 m². Byt s balkonem je po rekonstrukci plastových oken. Nachází se ve 4. nadzemním podlaží. Vytápění a ohřev vody plynovým kotlem. K bytu náleží sklep. V domě sušárna, kočárkárna. Občanská vybavenost - lékař, mateřská a základní škola, obchody, pošta. Hypotéku rádi zdarma

Byt č.3:



Prodej, byt 4+1, 80 m²

Celková cena:	1 150 000 Kč za nemovitost včetně provize
Adresa:	Vranovice (okres Příbram)
Datum aktualizace:	20.05.2014
ID zakázky:	393029
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	4 včetně 1 podzemního
Podlaží umístění:	2. podlaží
Plocha užitná:	80 m ²
Plocha podlahová:	80 m ²
Plocha zahrady:	220 m ²
Lodžie:	Ano
Sklep:	4 m ²
Parkovací stání:	2x
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední dálkové
Odpad:	ČOV pro celý objekt
Elektrika:	120V, 230V
Doprava:	Silnice
Zařizeno:	Ne

Popis:
Nabízíme k prodeji bytovou jednotku, dispozičně řešenou jako 4+1 s 2 lodžemi, garáží a zahrádkou. Byt je kompletně vyklizen a připraven ke stěhování. Je ve velmi dobrém, udržovaném stavu. Rohová kuchyňská linka. Zděná koupelna s vanou, WC odděleno. Garáž pro jedno auto. Možnost dalšího parkování před domem. Oplocená zahrádka o výměře 220 m². Velmi klidná a krásná krajina s dokonalou dostupností.

Byt č.4:



Prodej, byt 3+1, 66 m²

Celková cena:	840 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	včetně provize, právního servisu a DPH
Adresa:	Věšín (okres Příbram)
Datum aktualizace:	Včera
ID zakázky:	093-N00624
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Okraj obce
Podlaží počet:	2 včetně 1 podzemního
Podlaží umístění:	1. podlaží
Plocha užitná:	66 m ²
Plocha podlahová:	66 m ²
Sklep:	13 m ²
Garáž:	Ano
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Lokální tuhá paliva
Plyn:	Individuální
Odpad:	ČOV pro celý objekt
Elektrika:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus

Popis:
Nabízím k prodeji byt v osobním vlastnictví dispozičně řešen 3+1 o velikosti 66 m² ve Věšíně nedaleko Rožmítálu pod Třemšínem. Součástí prodeje je rovněž garáž. Byt se nachází v prvním patře cihlového domu. Skládá se z: před síně (4,75 m²), obývacího pokoje (21 m²), dětského pokoje (15 m²), ložnice (15 m²), kuchyně (4,66 m²), šatny (1,53 m²) a spiže. Vytápění je vlastním kotlem na tuhá paliva, v bytě je rovněž krb. K bytové jednotce náleží dva sklepy, dům má vlastní studnu. Nízké náklady na bydlení. Bytový dům se nachází v klidné části obce, vedle domu je moderní dětské hřiště, u domu vybudovaný altán pro posezení. V místě je koupaliště, obchod, mateřská školka, škola, obecní úřad. Dopravní dostupnost - Příbram 20 km, Rožmítal pod Třemšínem - 3 km. Místo v údolí Brd je známé také pro