

Znalecký posudek

č. 1273-545/2014

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny rozestavěného zděného rodinného domu bez přiděleného č.p./č.ev. na pozemku parc. č. st. 528, dále pozemku parc. č. 2377/31 a příslušenství, v obci Horky, kat. území Horky u Čáslavi, okres Kutná Hora, pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných tržních metodik a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

podle stavu ke dni 24.09.2014 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu, a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 30.09.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rozestavěného rodinného domu bez přiděleného č.p./č.ev. na pozemku parc. č. st. 528, dále pozemku parc. č. 2377/31 a příslušenství, v obci Horky, kat. území Horky u Čáslavi, okres Kutná Hora, pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Rozestavěný rodinný dům bez č. p./č.ev.
Adresa:	Horky
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kutná Hora
Katastrální území:	Horky u Čáslavi
Obec:	Horky

3. Zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 24.09.2014. Výměry nemovitosti byly převzaty z předané dokumentace.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 30.09.2014
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje předané panem Pavlem Fendrychem
- Částečná stavební dokumentace – půdorysy, řezy
- Nabývací titul k pozemku
- Části Ocenění pro zajištění bankovního úvěru a Zprávy o stavu výstavby, včetně technických popisů budoucího stavu nemovitosti
- Souhlas o ohlášení stavby z 19.02.2014

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:

Fendrych Pavel, Jižní 395, 53843 Třemošnice

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Fendrych Pavel, Jižní 395, 53843 Třemošnice

Nemovitosti:

- rozestavěný rodinný dům bez č. p./č.ev. na pozemku parc. č. st. 528
 - pozemek parc. č. st. 528 (zastavěná plocha a nádvoří, výměra 119 m²)
 - pozemek parc. č. 2377/31 (orná půda, výměra 820 m²)
- v obci Horky, kat. území Horky u Čáslavi, okres Kutná Hora.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rozestavěný rodinný dům bez č. p./č.ev., a pozemky parc. č. st. 528 a 2377/31, v obci Horky, kat. území Horky u Čáslavi, okres Kutná Hora.

Celková situace:

Oceňovaná nemovitost se nachází na severním okraji obce Horky, v zástavbě obdobných rodinných domů – novostaveb či staveb v různém stadiu dokončenosti. V okolí nemovitosti není výraznější zeleň, do lokality zaléhá hluk z blízké hlavní komunikace a z letového provozu vojenského letiště v Čáslavi.

Obec Horky má pouze minimální občanskou vybavenost – v obci je pouze obecní úřad a zastávka autobusu a vlaku. Další vybavenost je v přilehlých obcích Potěhy (MŠ, ZŠ – cca 2 km) a Tupadly (pošta – cca 3 km), kompletní pak v Čáslavi (8 km) a v okresním městě Kutná Hora (cca 15 km, dojezdová vzdálenost automobilem 20 minut). Dopravní spojení hromadnou dopravou je přímé, počet spojů je však omezený.

Spádovou oblastí z hlediska zaměstnanosti jsou především města Čáslav, Kutná Hora, Kolín, v místě je také v plánu vybudování menší výrobní zóny. Celková míra nezaměstnanosti v okrese je však výrazně nad průměrem kraje.

Oceňovaný rodinný dům je rozestavěný – k datu ocenění ve stadiu převážně uzavřené hrubé stavby, včetně zastřešení a výplně otvorů (okna, vstupní dveře). Do nemovitosti jsou již přivedeny kompletní přípojky, včetně vnitřních rozvodů. Nejsou dokončeny stropy, omítky, podlahy, objekt není vybaven zařizovacími předměty. Celkové provedení stavebních prací je spíše průměrné – místy je patrné nekvalitní zdění. Stav objektu napovídá dlouhodobějšímu pozastavení stavebních prací, zatím bez výraznějších následků.

Po dokončení má dle dokumentace dům mít dispozici 4+1 až 5+1 (dle řešení prostoru obývacího pokoje v přízemí – liší se dokumentace od provedených prací). Dům je zděný, plánováno je zateplení. Projekt předpokládá dvojí sociální zařízení. Součástí domu je garáž, k domu je přistavěna zděná kůlna.

Příjezdová komunikace k nemovitosti je ve vlastnictví obce, zpevněná asfaltová, včetně chodníku ze zámkové dlažby.

Oceňovaný rodinný dům je již zapsán v katastru nemovitostí jako rozestavěná stavba. Na pozemky (zastavěný i zahrady – orná půda) má předkupní právo obec Horky.

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží:	1 + obytné podkroví
	Počet podzemních podlaží:	0
	Dům byl postaven v roce:	zahájení stavby v roce 2008, stavba rozestavěná
	Základy:	betonové s izolací – dokončené
	Konstrukce:	zděná konstrukce – svislé konstrukce převážně dokončené, chybí dozdivění kolem některých oken v podkroví
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy:	železobetonové se sádkokartonovými podhledy – v 1.NP dokončeno, v podkroví podhledy chybí
	Střecha:	sedlová – dokončeno
	Krytina střechy:	betonová taška – dokončeno
	Vnější omítky:	projekt: zateplení polystyrenem, vnější krytina štuk stav: bez omítek
	Vnitřní omítky:	projekt: dvouvrstvé vápenné omítky stav: omítky dokončeny v převážné části domu

	Vybavení rodinného domu:	projekt: plastová okna, žaluzie, klasická vana, sprchový kout, 2x splachovací toaleta, 3x keramická umyvadla, dřevěné obložkové zárubně, dřevěné dveře, kuchyňská linka s vest. spotřebiči stav: pouze plastová okna a žaluzie
	Dispozice rodinného domu:	4+1 až 5+1 (v projektové dokumentaci v 1. NP dva pokoje, ve skutečnosti pouze 1 pokoj)
	Popis místností podle podlaží:	1.NP: zádveří, chodba se schodištěm, koupelna, WC, kuchyň, obývací pokoj, garáž podkroví: chodba se schodištěm, 3x pokoj, koupelna, WC
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod zemního plynu, rozvod vody, napojení na obecní kanalizaci – přípojky včetně vnitřních rozvodů dokončeny
	Řešení vytápění v domě:	projekt: plynový kombinovaný kotel stav: hotovy rozvody včetně osazení části radiátorů, kotel chybí
	Řešení ohřevu vody v domě:	projekt: plynový kombinovaný kotel stav: hotovy rozvody, kotel chybí
	Podlahy v domě:	projekt: v obytných místnostech plovoucí laminátová podlaha, v ostatních místnostech keramická dlažba stav: bez podlah
	Ostatní konstrukce a vybavení – stav:	<u>klempířské práce</u> : částečně osazeny okapy, v části pouze háky, parapety chybí <u>vnitřní obklady</u> : chybí <u>vnější obklady</u> : dle projektu plánován obklad soklu, nahrazen tvárnicemi <u>schody</u> : kovová konstrukce dokončena, bez finálních povrchových úprav a bez finálních stupňů <u>rozvody elektro</u> : hotovy, chybí osazení jističe, zásuvek, vypínačů, světel <u>ostatní rozvody</u> : dokončeny, chybí osazení spotřebičů, sanitární techniky, hotovy pouze předstěnové instalační systémy pro závěsné WC <u>ostatní</u> : chybí bleskosvod, chybí vrata od garáže
	Popis stavu rodinného domu:	rozestavěný rodinný dům, v současnosti stavební práce pozastaveny
	Vady rodinného domu:	místy nekvalitní zdivo, v okně v garáži chybí sklo, objekt není zcela uzavřen, dokončené konstrukce jsou částečně vystaveny vnějším vlivům
Popis pozemků:	Pozemky:	společně tvar protáhlého obdélníku, rovinaté, bez omezení využití
	Zahrada:	částečně udržována sekáním, terénní úpravy převážně hotovy, zahrada bez trvalých porostů
	Vedlejší stavby:	zdivná kůlna přistavěná k objektu
	Venkovní úpravy:	bez venkovních úprav, oplocení na východní straně pozemku náleží k nemovitosti jiného vlastníka

	Přístupová cesta:	přístup bezproblémový po obecní cestě – cesta zpevněná, asfaltová, se zbudovanými chodníky ze zámkové dlažby
Popis okolí:	Občanská vybavenost:	obec bez občanské vybavenosti – pouze OÚ a zastávka hromadné dopravy (bus, vlak)
	Životní prostředí:	hlučná lokalita – hluk z frekventované silnice a z leteckého provozu, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav, bez výraznější zeleně v okolí
	Spojení a parkovací možnosti:	omezená dostupnost hromadné dopravy (zastávka do 500 m), špatné parkovací možnosti – na pozemku nelze v tuto chvíli parkovat, parkování na komunikaci možné pouze omezeně
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepřizpůsobivých menšin ani zvýšená kriminalita
Omezení vlastnických práv:	věcné břemeno dodavatelů energií na pozemku parc. č. 2377/31 (přesný předmět a rozsah omezení nebyl vlastníkem specifikován) předkupní právo obce Horky na pozemek parc. č. 2377/31 – formulováno tak, že se vztahuje i na stav po dokončení stavby rodinného domu, tj. je předpokládáno, že se vztahuje i na vyjmutou část parcely – dnes parc.č. st. 528	
Další informace:	v katastru nemovitostí je pro oceňované nemovitosti zapsáno: rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce, nařízení exekuce, zástavní práva soudcovská, exekutorská i smluvní a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti – vzhledem k účelu posudku nejsou tato omezení brána v úvahu	
Výpočet obestavěného prostoru:	1. NP a 2. NP: 9,00*9,00m (v. 2,65+1,55+2,90m) zádveří + zastřešení před vstupem: 7,90*2,30m (v. 2,65+2,55m) garáž: 6,10*3,30 (v. 2,25+1,95m) kůlna: 2,70*4,075 (v. 2,20+0,80)	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

8. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění dle cenového předpisu

1. Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků

II. Ocenění srovnávací metodou

1. Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

1. Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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 - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - rozestavěná stavba - omezený okruh kupujících	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Negativní změny - stavební ruch v okolí	II	-0,03
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - předkupní právo obce Horky	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

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

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
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 - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - hluk z komunikace a z letového provozu	I	-0,15

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,762}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,762 = \mathbf{0,686}$$

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	273,02	0,686		187,29	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 528	119,00	187,29	22 287,51
§ 4 odst. 1	orná půda	2377/31	820,00	187,29	153 577,80
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					175 865,31

Ocenění staveb na pozemcích

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 1/3 do 2/3 zast. pl. 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]
1. NP	$9,00 \cdot 9,00 + 7,90 \cdot 2,30 + 6,10 \cdot 3,30 + 2,70 \cdot 4,075$	=	130,30
obytné podkroví	$9,00 \cdot 9,00$	=	81,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	130,30 m ²	2,65 m
obytné podkroví	81,00 m ²	2,65 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1. NP	$(9,00 \cdot 9,00 + 7,90 \cdot 2,30) \cdot (2,65) + (6,10 \cdot 3,30) \cdot (2,25) + (2,70 \cdot 4,075) \cdot (2,20)$	332,30 m ³
podkroví+zastřešení	$(9,00 \cdot 9,00) \cdot (1,55) + (9,00 \cdot 9,00) \cdot (2,90)/2 + (7,90 \cdot 2,30) \cdot (2,55)/2 + (6,10 \cdot 3,30) \cdot (1,95)/2 + (2,70 \cdot 4,075) \cdot (0,80)/2$	290,19 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	332,30 m ³
podkroví+zastřešení	Z	290,19 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		622,49 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	železobetonové s podhledy	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	zateplení	N	100
9. Vnější obklady	sokl z tvárnice	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	kovové	S	100
12. Dveře	dřevěné, s obložkami	N	100
13. Okna	plastová 6komorová	N	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha	N	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel	N	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	vestavěné spotřebiče	N	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, vana, sprchový kout, WC	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	žaluzie, vrata garáž	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	8,20	100	1,00	8,20	7,41	100,00	7,41
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	19,14	95,00	18,18
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,13	70,00	4,99
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	6,59	100,00	6,59
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,07	100,00	3,07
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,81	20,00	0,16
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,24	70,00	3,67
8. Fasádní omítky	N	2,80	100	1,54	4,31	3,89	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50	0,45	100,00	0,45
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,08	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	0,90	40,00	0,36
12. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93	4,45	0,00	0,00

13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01	7,23	95,00	6,87
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	100	1,54	3,39	3,06	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	0,90	0,00	0,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	4,70	80,00	3,76
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	3,88	90,00	3,49
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,54	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	2,89	95,00	2,75
20. Zdroj teplé vody	N	1,90	100	1,54	2,93	2,65	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,45	95,00	0,43
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	2,80	95,00	2,66
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77	0,70	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31	5,70	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,27	20,00	0,05
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,07	20,00	0,61
Součet upravených objemových podílů:				110,75		Rozestavěnost:		65,51
Koeficient vybavení K ₄ :				1,1075				

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	7,41	100,00	7,41	11,31	6	150	4,00	0,4524
2. Zdivo	S	18,18	100,00	18,18	27,75	6	100	6,00	1,6650
3. Stropy	S	4,99	100,00	4,99	7,62	6	100	6,00	0,4572
4. Střecha	S	6,59	100,00	6,59	10,06	6	100	6,00	0,6036
5. Krytina	S	3,07	100,00	3,07	4,69	6	60	10,00	0,4690
6. Klempířské konstrukce	S	0,16	100,00	0,16	0,24	6	40	15,00	0,0360
7. Vnitřní omítky	S	3,67	100,00	3,67	5,60	3	50	6,00	0,3360
9. Vnější obklady	S	0,45	100,00	0,45	0,69	6	40	15,00	0,1035
11. Schody	S	0,36	100,00	0,36	0,55	6	100	6,00	0,0330
13. Okna	N	6,87	100,00	6,87	10,49	3	50	6,00	0,6294
16. Vytápění	S	3,76	100,00	3,76	5,74	3	20	15,00	0,8610
17. Elektroinstalace	S	3,49	100,00	3,49	5,33	3	40	7,50	0,3998
19. Rozvod vody	S	2,75	100,00	2,75	4,20	3	30	10,00	0,4200
21. Instalace plynu	S	0,43	100,00	0,43	0,66	3	30	10,00	0,0660
22. Kanalizace	S	2,66	100,00	2,66	4,06	3	30	10,00	0,4060
25. Záchod	S	0,05	100,00	0,05	0,08	3	30	10,00	0,0080
26. Ostatní	S	0,61	100,00	0,61	0,93	3	20	15,00	0,1395
Opotřebení:									7,1 %

Ocenění

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

= 2 290,-

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

* 1,0900

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,1075

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

* 0,8000

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

* 2,1260

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 4 701,74

Plná cena: 622,49 m³ * 4 701,74 Kč/m³

= 2 926 786,13 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,6551

Nedokončená stavba

= 1 917 205,89 Kč

Koeficient opotřebení: (1 - 7,1 % / 100)

* 0,929

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 781 084,27 Kč

Koeficient pp

* 0,686

Cena stavby CS

= 1 221 823,81 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= 1 221 823,81 Kč

Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby

Cena stavby

Rodinný dům

1 221 823,81 Kč

Celkem:

1 221 823,81 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:

1 221 823,81

3,50 % z ceny staveb

* 0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena

= 42 763,83 Kč

Cena staveb celkem

= 1 264 587,64 Kč

Ocenění věcných břemen váznoucích na pozemcích

Věcné břemeno dodavatelů energií

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

Cena věcných břemen váznoucích na pozemcích celkem = **-10 000,- Kč**

Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků - zjištěná cena = **1 430 452,95 Kč**

II. Ocenění srovnávací metodou

1. Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků

Okruh porovnatelných nemovitostí pro srovnání je vzhledem k rozestavěnosti nemovitosti omezený, přesto je možné nalézt vhodné objekty pro porovnání. Byly vybrány rozestavěné rodinné domy v relevantně blízkých obcích, s minimálně dokončenou hrubou stavbou, s porovnatelnými výměrami. Hlavní kritéria porovnání byla prakticky stejná jako u dokončených nemovitostí – tedy lokalita (občanská vybavenost, negativní faktory v okolí), velikost objektu a pozemku, dostupné sítě, vedlejší stavby a samozřejmě stav objektu (byl posuzován jak stupeň rozestavěnosti, tak připravené vybavení domu – např. počet koupelen, druh vytápění atd.). Menší důraz byl kladen na stav zahrady a venkovních úprav, naopak byl více zvažován celkový stav lokality – např. dokončenost komunikací.

Detailní popis srovnávaných nemovitostí je v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Rozestavěný RD, Horky, okr. Kutná Hora	UP cca 125 m ²	zahájení stavby 2008, hrubá stavba vč. střechy, oken, rozvodů; výstavba přerušena	939 m ²	zděná stavba, 4-5+1; el., voda, kanal., plyn; garáž, kůlna - přistavěné k domu; zahrada část. udržovaná bez porostů; komunikace, upravené okolí
Vzorek č.1	Rozestavěný RD, Suchdol, okr. Kutná Hora	UP cca 145 m ²	hrubá stavba vč. střechy, oken, rozvodů; výstavba přerušena	904 m ²	zděná stavba, 5+1; el., voda, kanal.; garáž přistavěná k domu; zahrada část. udržovaná bez porostů, část. oploceno; komunikace, upravené okolí
Vzorek č.2	Rozestavěný RD, Vavřinec - Chmeliště, okr. Kutná Hora	UP cca 130 m ²	hrubá stavba vč. střechy, bez oken, část. rozvody; výstavba přerušena	1 135 m ²	zděná stavba, 5+kk; el., bude voda; bez garáže; zahrada bez úprav i porostů; bez zpevněné komunikace a upraveného okolí
Vzorek č.3	Rozestavěný RD, Svatý Mikuláš, okr. Kutná Hora	UP cca 130 m ²	hrubá stavba vč. střechy, oken, rozvodů, fasády; výstavba přerušena	700 m ²	zděná stavba, 4+kk; el., studna; garáž přistavěná k domu; zahrada bez úprav i porostů; bez zpevněné komunikace a upraveného okolí

č	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	2 300 000	0,85	1 955 000	1,2	1,05	1	1,2	1	0,95	1,436	1 361 041
2	750 000	0,9	675 000	1,1	0,95	1,1	0,7	0,85	0,85	0,581	1 161 071
3	1 490 000	0,9	1 341 000	0,95	0,95	0,9	1,15	1	0,85	0,794	1 688 971
Celkem průměr											1 403 695
Minimum											1 161 071
Maximum											1 688 971
Směrodatná výběrová odchylka - s											266 522
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 137 173
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 670 217
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna velikost a vybavenost obce, stav okolí											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna podl. plocha objektu, počet koupelen											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost pozemků											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) - zohledněn stav objektu, stupeň rozestavěnosti, vybavení											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší) - zohledněna (ne)přítomnost garáže											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) - zohledněny přípojky											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí průměrně nižší											

Komentář:

Všechny objekty jsou porovnatelné, v relevantně blízkých lokalitách. Rozdíly v dostupné občanské vybavenosti, v celkovém stavu lokality a v ostatních vlivech okolí (např. hluk z leteckého provozu) jsou zohledněny v koeficientu K1, rozdíly ve výměrách nemovitostí (včetně např. počtu koupelen) a ve výměrách pozemků jsou zohledněny v koeficientech K2 a K3. Stav domu, především stupeň rozestavěnosti, se odráží v koeficientu K4. Koeficient K5 zohledňuje (ne)přítomnost garáže, koeficient K6 pak dostupnost sítí a stav zasítování pozemku.

Výsledná hodnota dle srovnávací metody:

Na základě výše uvedených údajů a srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti k datu zpracování posudku na částku **1 400 000,- Kč**.

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu

1 430 452,95 Kč

Srovnávací hodnota

1 400 000,00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme **obvyklou cenu rozestavěného rodinného domu bez č. p./č.ev., a pozemků parc. č. st. 528 a 2377/31, včetně příslušenství, v obci Horky, kat. území Horky u Čáslavi, okres Kutná Hora, v daném místě a čase na:**

1 400 000,-- Kč

Slovy: Jedenmiliončtyřistisíckorunčeských

V Praze, dne 30.09.2014

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Ing. Jitka Mašínová

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 1273-545/2014 znaleckého deníku.

E. Přílohy

1. Výpisy z el. verze katastru nemovitostí
2. Srovnávané nemovitosti
3. Fotodokumentace

1. Výpisy z el. verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 528
Obec:	Horky [531359]
Katastrální území:	Horky u Čáslavi [726401]
Číslo LV:	10155
Výměra [m ²]:	119
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.XIII-18-13
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	rozestav.



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fendrych Pavel, Jižní 395, 53843 Třemošnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

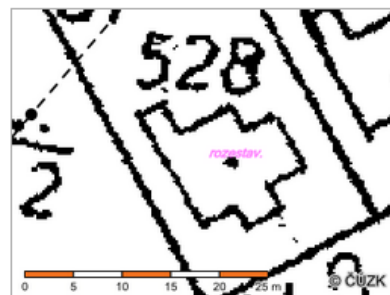
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nalřízení exekuce - Fendrych Pavel
Předkupní právo
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fendrych Pavel
Zahájení exekuce - Fendrych Pavel
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské

Informace o stavbě

Katastrální území:	Horky u Čáslavi [726401]
Číslo LV:	10155
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 528
Typ stavby:	rozestavěná budova



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2377/31
Obec:	Horky [531359]
Katastrální území:	Horky u Čáslavi [726401]
Číslo LV:	10155
Výměra [m ²]:	820
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.XIII-18-18
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fendrych Pavel, Jižní 395, 53843 Třemošnice	

Způsob ochrany nemovitostí

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30200 666	
30900 154	

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Fendrych Pavel
Předkupní právo
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fendrych Pavel
Věcné břemeno (podle listiny)
Zahájení exekuce - Fendrych Pavel
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské

2. Srovnávané nemovitosti



Prodej rodinného domu 144 m²

Suchdol (okres Kutná Hora)

2 300 000 Kč

Nabízíme k prodeji novostavbu rodinného domu 5+1 v obci Suchdol (Středočeský kraj) nedaleko Kolína. Dům se nachází na pozemku 904 m², zastavěná plocha domu 110 m², užitná plocha domu 144 m², garáž 18 m² a zahrada 794 m². Dispozice domu: V přízemí se nachází obývací pokoj a kuchyň s jídelnou, wc, sprchový kout, vstup do garáže a na terasu. V předstíni je schodiště do prvního patra, kde jsou 4 pokoje, koupelna, wc, vstup na balkon a vlez na půdu, kde je velký úložný prostor. Novostavba je před kolaudací, zbývá dokončit: fasáda, zateplení podkroví, sádkartony v přízemí a podkroví, radiátory, zkompletování rozvaděče a natežení stěny okolo rozvaděče, zásuvky, obklady, dlažby, v kuchyni vše připraveno pro kuchyňskou linku (rozvod vody, elektřiny a odpadu hotov), dokončení koupelen + WC (není zabudována vana, sprcha, záchod, umyvadla). Použité materiály: zdivo Ytong 43 cm, střešní krytina Bramac, okapy pozink, plastová okna zevnitř bílá, zvenku zlatý dub, střešní okna Vekra, elektřina a topení v mědi, voda v plastu (napojení na obecní vodovod), kanalizace. Vytápění: podlahové a radiátory, napojení na elektrokotel, krbová kamna v obývací, příprava na tepelné čerpadlo. Rozvod TV a IT. Občanská vybavenost v obci: obecní úřad, pošta, prodejna potravin, restaurace. Školka ve vedlejší obci. Kolín a Kutná Hora: úřady, banky, nemocnice, kulturní vyžití, nákupní markety a služby. Dopravní dostupnost do Kolína 11 km, Kutná Hora 9 km, Praha 50 km. V případě zájmu zdarma zprostředkujeme sjednání hypotéky, právní servis, úschovu finančních prostředků.

Celková cena:	2 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha pozemku:	904 m ²
ID zakázky:	0129	Garáž:	1
Aktualizace:	05.09.2014	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Jiné
Stav objektu:	Novostavba	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Samostatný	Telekomunikace:	Ostatní
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	230V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Silnice, Autobus
Podlaží:	2	Komunikace:	Asfaltová
Plocha zastavěná:	110 m ²	Vybavení:	✗
Užitná plocha:	144 m ²		



[Zobrazit 16 fotografií](#)

Prodej rodinného domu 130 m²

Vavřinec - Chmeliště (okres Kutná Hora)

750 000 Kč

Exkluzivně nabízíme hrubou stavbu patrového rodinného domu v obci Chmeliště v okrese Kutná hora. Dům se nachází na pozemku 1135m² a má dispozici 5+kk s celkovou užitnou plochou 130m². K hranici pozemku je přivedena elektřina a má kompletně hotovou střechu. Do budoucna napojení na městskou vodu. V obci je vlaková zastávka. Kompletní občanská vybavenost v Uhlířských Janovicích, které jsou od domu vzdáleny 700m. Doporučujeme jako perfektní investiční příležitost.

Celková cena:	750 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Patrový
Poznámka k ceně:	Včetně provize RK, právního a hypotečního servisu	Podlaží:	2
ID zakázky:	114-N02462	Plocha zastavěná:	100 m ²
Aktualizace:	01.09.2014	Užitná plocha:	130 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha podlahová:	130 m ²
Stav objektu:	Ve výstavbě	Plocha pozemku:	1135 m ²
Poloha domu:	Samostatný	Elektřina:	230V, 400V
Vlastnictví:	Osobní	Doprava:	Vlak



[Zobrazit 15 fotografií](#)

Prodej rodinného domu 132 m²

Svatý Mikuláš (okres Kutná Hora)

1 490 000 Kč

Nabízíme Vám zděný rodinný dům o dispozici 4+kk/G o užitné ploše 132 m² na pozemku o velikosti 700 m² v obci Svato Mikuláš 5 km od Kutné Hory. Na pozemku je elektřina a vlastní studna. V domě jsou betonové podlahy, plastová okna, hrubé omítky, elektroinstalace, rozvody vody, odpadů a dům je zateplen. V obývacím pokoji je vyvložkovaný komín. Střešní krytina je z betonových tašek. Dům je postaven v klidné části obce kousek od lesa. Nemovitost je možné financovat pomocí hypotéky, kterou Vám rádi vyřídíme.

Celková cena:	1 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Užitná plocha:	132 m ²
ID zakázky:	00217	Plocha pozemku:	700 m ²
Aktualizace:	03.09.2014	Terasa:	✓
Stavba:	Cihlová	Voda:	Místní zdroj
Stav objektu:	Ve výstavbě	Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední elektrické
Poloha domu:	Samostatný	Elektřina:	230V, 400V
Umístění objektu:	Okraj obce	Doprava:	Silnice, Autobus
Typ domu:	Přízemní	Komunikace:	Neupravená
Plocha zastavěná:	157 m ²		

3. Fotodokumentace



