

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1367-610/2014

Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA a.s.
ing. Eva Jeřábková
Křenová 299/26
60200 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny přízemního nepodsklepeného rodinného domu se sedlovou střechou v dezolátním stavu č.p. 7 v osadě Žďár, obec Chodský Újezd, kat. území Žďár u Tachova, okres Tachov, 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. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 22.10.2014 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 16 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 31.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 7 na pozemku pč. st.7 v osadě Žďár, obec Chodský Újezd, kat. území Žďár u Tachova, okres Tachov, pro účely dražby

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: RD
Adresa předmětu ocenění: Žďár u Tachova 7
348 15 Chodský Újezd
Kraj: Plzeňský
Okres: Tachov
Obec: Chodský Újezd
Katastrální území: Žďár u Tachova
Počet obyvatel: 786
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **910,00 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 - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{112,43 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Obhlídka se zaměřením byla provedena dne 22.10.2014, objekt je volně přístupný.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 17. 10. 2014
- LV 234 pro kat. území Žďár u Tachova ze dne 14.10.2014
- snímek katastrální mapy
- místní šetření dne 22. 10. 2014
- informace sdělené panem Davidem Tremjakem
- inzerce nemovitostí na internetových realitních portálech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

David Tremjak, Hornická 1695, 347 01 Tachov

Nemovitosti:

- stavba rodinného domu čp 7 na pozemku st.7
- pozemek st71 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 376m²

vše zapsané na LV 234 pro kat. území Žďár u Tachova, obec Chodský Újezd, okres Tachov

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný objekt leží na okraji CHKO Český les v osadě Žďár u obce Chodský Újezd. V osadě není žádná občanská vybavenost, osada má minimum stálých obyvatel a vesnické objekty volně roztroušené okolo slepé cesty odbočující ze silnice jsou využívány zejména k rekreaci. Oficiálně osada spadá pod obec Chodský Újezd vzdálený 6 km, spádovou obcí je ale 3,5 km vzdálená obec Halže s obchodem, školou a poštou. Zastávka autobusů je cca 500metrů. Příjezd k domu travou ze silnice není vyznačen, parkování by bylo možné na dvorku vedle domu. Objekt býval napojen na elektřinu, rozvody po domě nyní buď neexistují nebo jsou nefunkční.

Jednoduchý obdélníkový přízemní dům s podkrovím byl postaven cca ve 20. – 30. letech 20. století., v 60.- 80. letech byl zřejmě dlouhou dobu neobývaný. Dům je bez izolace, se sedlovou střechou, v dezolátním stavu. V letech 2006 byla vyměněna střecha a vykopány podlahy jako údajný začátek rekonstrukce zamýšlené rekreační chalupy. Jednoduchá okna zůstala částečně zasklená. Dům evidentně trpí vzliňající vlhkostí, podlahy jsou v některých místech vykopány až pod základy, hrozí zhroucení nosných stěn. Schodiště do podkroví dřevěné. Dispozici domu uvažujeme 3+1. Dům je volně přístupný a pohyb po domě není bezpečný.

Vedle domu je malý zaplevelený dvorek s náletovými keři a stará dřevěná stodola, taktéž v dezolátním stavu. U domu je studna s pákovým čerpadlem.

Travnaté pozemky okolo nemovitosti patří třetím osobám, v katastru vyznačená přístupová cesta je ve vlastnictví Pozemkového úřadu ČR.

Jde o původní rodinný dům v dezolátním stavu, neobyvatelný.

Předmětem ocenění je pozemek st7 se stavbou rodinného domu čp.7 v osadě Žďár, kat. území Žďár u Tachova, obec Chodský Újezd, okres Tachov		
Popis RD	Typ RD:	Samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	1+ podkroví
	Počet podzemních podlaží :	0
	RD byl kolaudován v roce :	Cca 1930
	Základy :	Kamenné, neizolované
	Konstrukce :	Smíšené zdivo
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	Dřevěné
	Střecha :	Sedlová
	Krytina střechy :	Pálená taška
	Vnější omítky:	Vápenné, cementové
	Vnitřní omítky:	Vápenné
	Vybavení RD:	dřevěná jednoduchá okna, dřevěné vchodové dveře
	Rok rekonstrukce RD:	2006

	Rozsah rekonstrukce RD:	nová střecha, vykopání podlah
	Dispozice RD:	3+1
	Popis místností podle podlaží:	/
	Energie využívané v RD	Elektřina, rozvody neexistují nebo jsou nefunkční
	Řešení vytápění v RD:	/
	Řešení ohřevu vody v RD:	/
	Podlahy v RD:	chybí
	Popis stavu RD:	Původní RD v dezolátním stavu
	Vady RD:	narušené zdivo vykopáním podlah místy až pod základy, bez izolace, jednoduchá okna, popř. bez oken, chybějící rozvody
	Zahrada:	Pozemek pouze pod domem a stodolou a mezi nimi zaplevelený dvorek s náletovými keři
	Venkovní úpravy a stavby:	Dřevěná stodola v dezolátním stavu, studna
Popis okolí :	Občanská vybavenost:	V dochozí vzdálenosti žádná obč. vybavenost
	Životní prostředí:	Horská osada uprostřed lesů, na okraji CHKO Český les, v blízkosti st. hranice, nejbližší obec Halže 3,5km (obchod, škola)
	Spojení a parkovací možnosti:	Příjezd ze silnice v trávě nevyznačen, zastávka bus 500m
	Sousedé a lidé v okolí:	Nejbližší soused 100metrů, většinou rekreační chalupy
Další informace:	vzhledem k účelu posudku nebudou zástavní práva při ocenění zohledňována	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 22. 10. 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 oblíby. 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 22. 10. 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. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Chalupa čp.7

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stodola

1.2.2. Studna

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

II) ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle 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., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dlčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
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	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00

10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,944}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,935}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Chalupa čp.7

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]
přízemí	15,8*8,5	=	134,30

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
přízemí	134,30 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
přízemí	(15,8*8,5)*(2,70)	=	362,61 m ³
podkroví	(15,8*8,5)*(3,15/2)	=	211,52 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	362,61 m ³
podkroví	Z	211,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		574,13 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	kamené	P	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	P	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	P	100
8. Fasádní omítky	vápenné	P	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	dřevěné	P	100
12. Dveře	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná, jednoduchá	P	100
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	100
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina	P	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	chybí	C	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	P	100
19. Rozvod vody	chybí	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	chybí	C	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chybí	C	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	100	0,00	0,00

7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	P	0,60	100	0,46	0,28
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					39,67
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3967

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	9,51	90	150	60,00	5,7060
2. Zdivo	P	21,20	100,00	0,46	9,75	24,58	90	90	100,00	24,5800
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	19,91	90	90	100,00	19,9100
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	18,40	9	70	12,86	2,3662
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	8,57	9	40	22,50	1,9283
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100,00	0,46	2,67	6,73	90	90	100,00	6,7300
8. Fasádní omítky	P	2,80	100,00	0,46	1,29	3,25	90	90	100,00	3,2500
11. Schody	P	1,00	100,00	0,46	0,46	1,16	90	90	100,00	1,1600
13. Okna	P	5,20	100,00	0,46	2,39	6,02	90	90	100,00	6,0200
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100,00	0,46	0,46	1,16	90	90	100,00	1,1600
18. Bleskosvod	P	0,60	100,00	0,46	0,28	0,71	90	90	100,00	0,7100
Opotřebení:										73,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-	
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*		1,
		0900	
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,3967	
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150	
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 675,42	

Plná cena:	$574,13 \text{ m}^3 * 1\,675,42 \text{ Kč/m}^3$	=	961 908,88 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 73,5 % /100)		*	0,265
Nákladová cena stavby CS_N		=	254 905,85 Kč
Koeficient pp		*	0,935
Cena stavby CS		=	238 336,97 Kč
Chalupa čp.7 - zjištěná cena		=	238 336,97 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
	1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
stodola	6*10	=	60,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
stodola	60,00 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
stodola	(6*10)*(2,40)	=	144,00 m ³
zastřešení	(6*10)*(2,6/2)	=	78,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
stodola	NP	144,00 m ³
zastřešení	Z	78,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		222,00 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	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	eternitové desky	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	P	31,90	100	0,46	14,67
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	11,10	100	0,46	5,11
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,70	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					19,78
Koeficient vybavení K ₄ :					0,1978

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,1978
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	317,27
Plná cena: 222,00 m ³ * 317,27 Kč/m ³	=	70 433,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 90 / 90 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Stodola - zjištěná cena

*	0,150
=	10 565,09 Kč
*	0,935
=	9 878,36 Kč
=	9 878,36 Kč

1.2.2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 10,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

další hloubka: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Upravená cena studny

+	9 750,- Kč
+	19 050,- Kč
=	28 800,- Kč
*	0,8000
*	2,2930
=	52 830,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 90 / 100 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

*	0,150
=	7 924,61 Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

+	2 054,- Kč
=	2 054,- Kč
*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	2,2930	
	=	3 767,86 Kč	
opotřeбені čerpadel 85,0 %	*	0,150	
	=	565,18Kč	
Upravená cena čerpadel	+	565,18 Kč	
Nákladová cena stavby CS_N	=	8 489,79 Kč	
Koeficient pp	*	0,935	
Cena stavby CS	=	7 937,95 Kč	
Studna - zjištěná cena	=	7 937,95 Kč	

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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	I	0,00

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

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,990$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,944$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,944 = 0,935$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	112,43	0,935		105,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st7	376,00	105,12	39 525,12
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					39 525,12

Pozemek - zjištěná cena = **39 525,12 Kč**

II) ocenění srovnávací metodou

Popis vybraných srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	rozměry - K2	pozemek - K3	stav - K4	jiné - K5
Oceňovaný objekt	RD č. p.7, Žďár u Tachova	přízemí + podkroví, ZP 143m2	ZP + dvorek se stodolou, celkem 376m2	neobyvatelné, část. rekonstrukce: 2006 nová střecha, chybí podlahy, rozvody...	dezolátní stav
1	RD Holostřevy	přízemí + sklep, ZP 90m3	1000m2	před rekonstrukcí, obyvatelný	dílna, kolna
2	RD Ošalín	přízem + podkroví, ZP130m2	pozemek 1000m2 a louky 8000m2	v rekonstrukci (nová okna, nová roubená část)	bez elektřiny, samota, studna
3	RD Staré Sedliště	přízemí + podkroví, ZP 123m2	zahrada 780m2	v rekonstrukci, nová střecha a krovy, připravená okna a podlahy	stará stodola, všechny přípojky včetně plynu, připravena nová okna

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	590 000	0,8	472000	1,11	0,95	1,3	1,3	1	1	1,782105	264 855
2	1 490 000	0,8	1192000	1,09	1	1,3	1,2	0,95	1,5	2,42307	491 938
3	490 000	0,8	392000	1,11	0,99	1,2	1	1,25	1	1,64835	237 814
Celkem průměr											331 536
Minimum											237 814
Maximum											491 938
Směrodatná výběrová odchylka - s											139 569
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											191 967
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											471 105
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - CH1, CH3 v obci, CH2 samota, všechny lokality poblíž dálnice K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost pozemku okolo domu K4 - Koeficient úpravy na celkový stav domu - zohledněna obyvatelnost a částečné rekonstrukce (CH1,CH2) K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti - všechny přípojky (CH3), chybějící el. (CH2) K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce - zohledněny rozsáhlé okolní pozemky v ceně (CH2) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

331.000,-Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Chalupa čp.7

238 337,- Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stodola

9 878,40 Kč

1.2.2. Studna

7 938,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

256 153,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

39 525,10 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

39 525,10 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

295 680,- Kč

II) Rekapitulace cen dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota nemovitosti

331 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti - rodinného domu čp. 7 na pozemku pč. st.7 v osadě Žďár, obec Chodský Újezd, kat. území Žďár u Tachova, okr. Tachov ke dni 22.10.2014 na

330.000,-Kč

Slovy: Třistatřicetisíc 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 31.10.2014

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 1367-610/2014 znaleckého deníku.

E. Seznam příloh

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí
- ortomapa, mapa
- fotodokumentace
- srovnávané nemovitosti

Výpis z elektronické formy katastru nemovitostí:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 7
Obec:	Chodský Újezd [560910]
Katastrální území:	Žďár u Tachova [637009]
Číslo LV:	234
Výměra [m ²]:	376
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.Z.S.XV-19-06
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Žďár [37001] ; č.p. 7; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 7
Stavební objekt:	č.p. 7
Adresní místa:	č.p. 7

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Temjak David, Hornická 1695, 34701 Tachov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

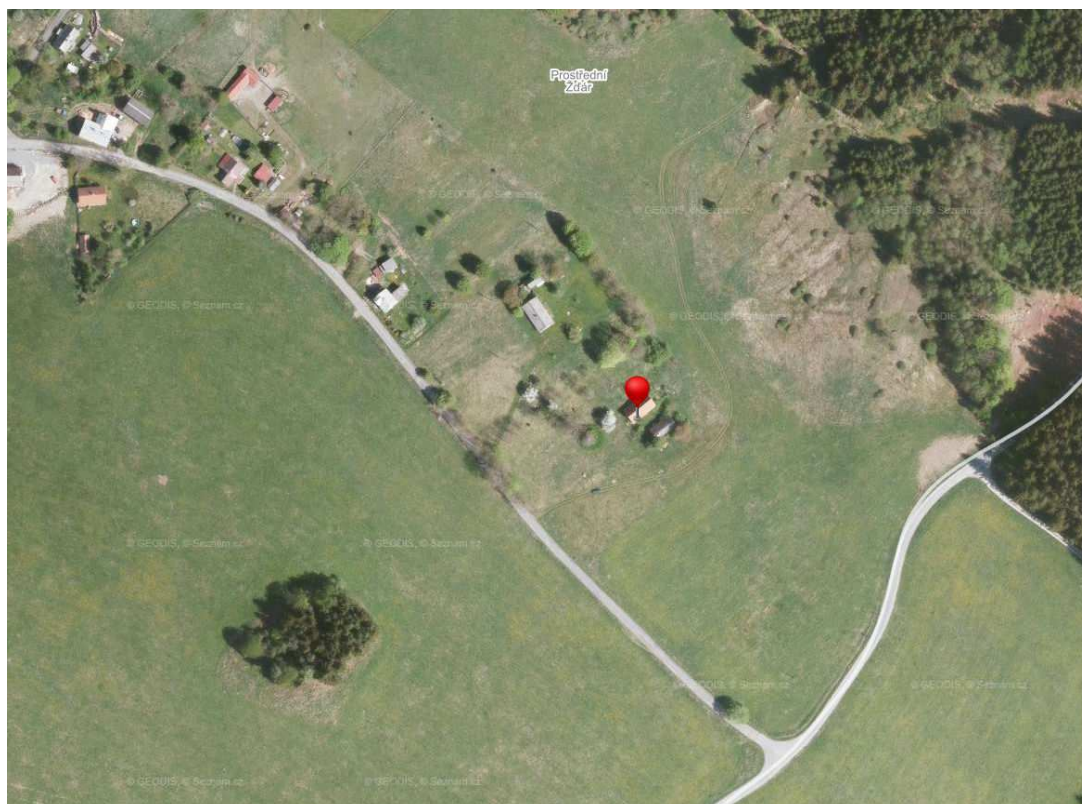
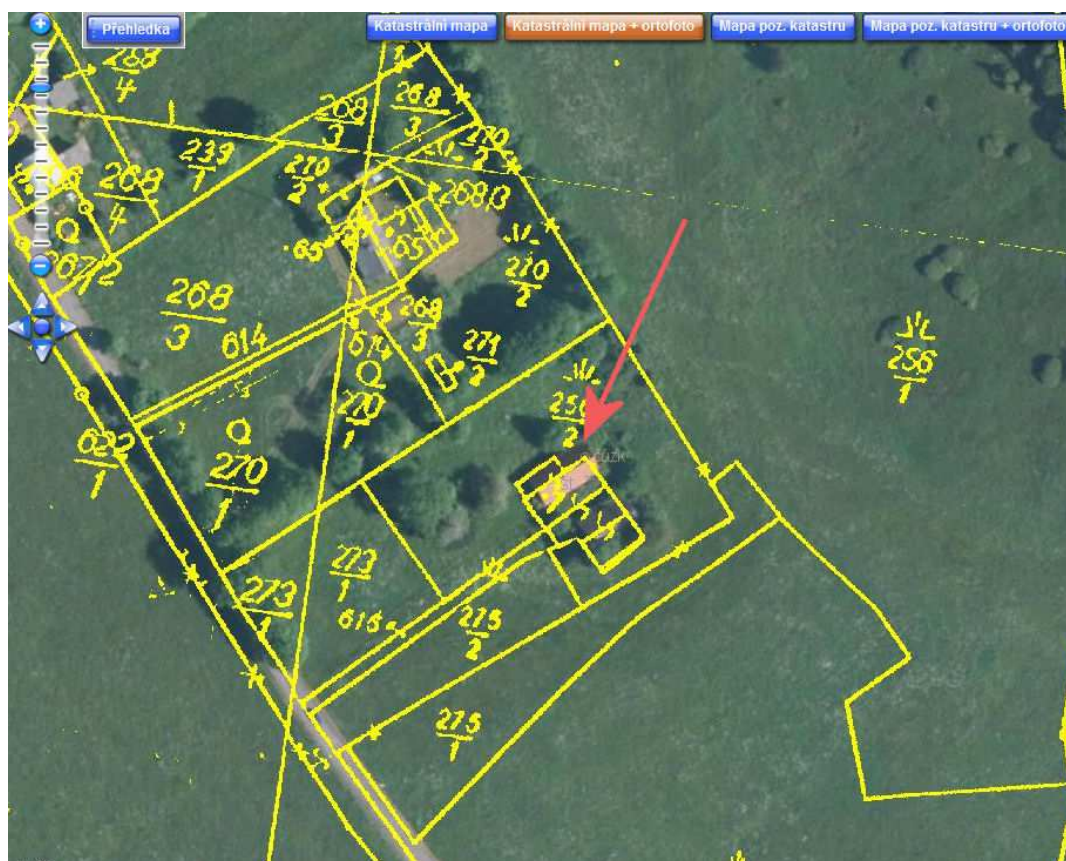
Seznam BPEJ

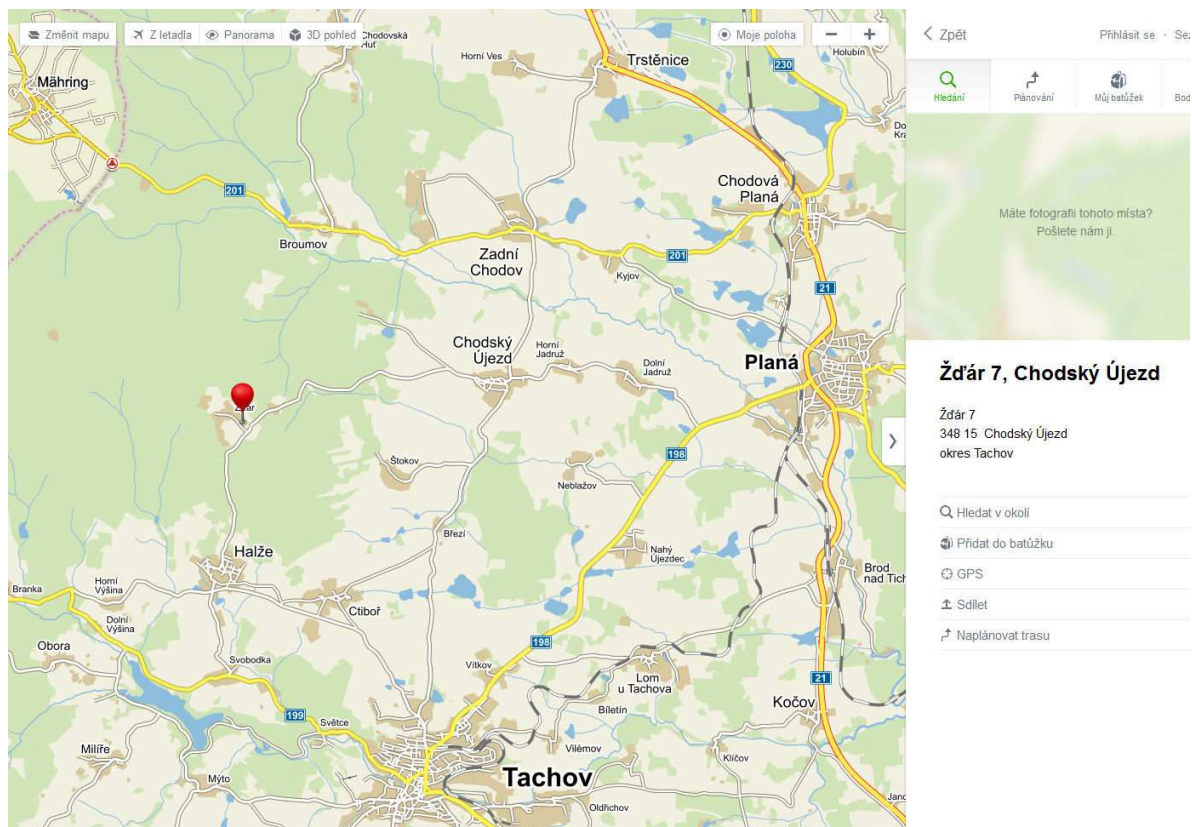
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Temjak David
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Temjak David

Mapy:





Fotodokumentace:







Srovnávané nemovitosti:

Dům č.1:



Prodej chalupy 150 m²

Bor - Holostřevy (okres Tachov)

590 000 Kč

Nabízíme k prodeji dům k rekonstrukci využitelný jako chalupa i pro trvalé bydlení. Dům je situován uprostřed obce s pozemkem 1000 m² a zastavěnou plochou 150 m². Obec Holostřevy se nachází 8 km od Boru u Tachova a 2 km od dálničního sjezdu dálnice Plzeň-Rozvadov. V obci je též zastávka ČD. Dům je nyní řešen jako 2+1, ale vzhledem k nutné celkové rekonstrukci lze dispozici rozšířit o podkrovní prostory a další velký pokoj v přízemí. Objekt je třeba vidět. Součástí prodeje je také kůlna, dílna a stavební materiál. Zajištíme nejvýhodnější hypotéku na trhu.

Celková cena:	590 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	221
Aktualizace:	29.10.2014

Podlaží:	2 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	90 m ²
Užitná plocha:	150 m ²
Plocha pozemku:	1000 m ²

Dům č.2:



Prodej chalupy 130 m²

Ošelín (okres Tachov)

1 490 000 Kč

Nabízíme k prodeji poloroubenou usedlost po částečné rekonstrukci (nová dřevěná okna) o vnitřní dispozici 2+1 na samotě v katastru obce Ošelín na Tachovsku, 5km od sjezdu z dálnice Praha-Rozvadov (90 minut cesty z Prahy). Jedná se o přízemní podsklepený objekt s půdním prostorem vhodným pro vestavbu dalších pokojů. Objekt je vhodný pro milovníky původního stavebního stylu. Část usedlosti je v původním roubenkovém stylu. Na rovinatém pozemku o rozloze 8000m² jsou louky. Tento objekt využívá vlastní studnu na pozemku. Objekt není napojen na žádný odpad. Elektřina není zavedena. Nabízený objekt se nachází na velmi pěkném a klidném místě uprostřed krásné přírody a je vhodný především pro využití rekreační. Objekt je vhodný s přihlédnutím k velikosti pozemku vhodný i pro milovníky koní. Dům je možné financovat hypotečním úvěrem

Dům č.3:



Prodej chalupy 962 m²

Staré Sedliště (okres Tachov)

490 000 Kč

Nabízíme k prodeji chalupu po částečné rekonstrukci se zahradou, stodolou a sklepem v obci Staré Sedliště. Klidná lokalita nedaleko Tachova. Celková plocha 962 m². Dům má novou střechu, komín i krov, má izolace na zdivu, nové přípojky kanalizace, elektřiny a vody. V ceně jsou nová okna. V obci zaveden plyn. Na zahradě jsou ovocné stromy. V obci je základní obč. vybavenost. S financováním pomůžeme.

Celková cena:	490 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	394324
Aktualizace:	22.09.2014

Plocha zastavěná:	123 m ²
Užitná plocha:	962 m ²
Plocha podlahová:	123 m ²