

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1194-466/2014

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny přízemního rodinného domu s podkrovím o dispozici 4+1 a zahrady, č.p. 42 v Klimentově, obec a kat. území Velká Hleďsebe, okres Cheb, 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 21.8.2014 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 17 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 28.8.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 42 v Klimentově, obec a kat. území Velká Hleďsebe, okres Cheb, pro účely dražby

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: RD
Adresa předmětu ocenění: Klimentov 42
353 01 Velká Hleďsebe
Kraj: Karlovarský
Okres: Cheb
Obec: Velká Hleďsebe
Katastrální území: Velká Hleďsebe
Počet obyvatel: 2 226

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **940,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Obec sousedí s Mariánskými Lázněmi	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava či integrovaná doprava, železniční zastávka a autobusová zastávka	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **474,51 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.8.2014 za přítomnosti pana Lalíka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 21. 8. 2014
- LV 249 pro kat. území Velká Hleďsebe ze dne 30.7.2014
- snímek katastrální mapy
- místní šetření dne 21. 8. 2014
- informace sdělené při prohlídce dne 21. 8. 2014 panem Vojtěchem Lalíkem
- inzerce nemovitostí na internetových realitních portálech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

SJM Vojtěch Lalík a Hana Lalíková, Klimentov čp.42, 353 01 Velká Hleďsebe

Nemovitosti:

- stavba rodinného domu čp 42 na pozemku st.177
- pozemek st.177 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 378m²
- pozemek pč.154/1 - zahrada, výměra 300m²

vše zapsané na LV 249 pro kat. území Velká Hleďsebe, obec Velká Hleďsebe, okres Cheb

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný objekt, více než 100 let starý dům, leží na okraji obce Velká Hleďsebe, přes ulici od bývalého vojenského areálu. V obci je rozšířená občanská vybavenost, kompletní zázemí poskytuje 3km vzdálené město Mariánské Lázně spojené s obcí MHD (trolejbus). V sousedství se nacházejí domy užívané k bydlení. Zastávka trolejbusů je 200metrů, zastávka vlaková 3km. Parkování je možné před garáží, popřípadě na pozemku, dům leží u průjezdní komunikace. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě včetně plynu. Na pozemku je i kopaná studna s užitkovou vodou.

Dům byl postaven kolem roku 1900 ze smíšeného zdiva, částečně podsklepený. Střecha sedlová, krytá eternitovými šablonami, bez izolace, stropy jednoduché dřevěné. Dispozice domu je dnes 4+1, v přízemí se nachází předsín, obývací pokoj, ložnice, pokojík, kuchyně, koupelna s vanou i sprchovým koutem a WC a hala se schodištěm, v podkroví je hala, 1 obytná místnost a půda, připravená na vestavbu dalších místností. Technická místnost s kotlem ÚT má vstup zvenčí. Od roku 2008 probíhá v domě postupná rekonstrukce, při níž kromě hydroizolace základů ze strany od ulice a ze zahrady, byly udělány nové rozvody elektřiny, vody, nové topení, nová koupelna s rohovou vanou i sprchovým koutem, nová kuchyně. K vytápění se kromě plynového kombinovaného kotle používá i krb s teplovzdušným rozvodem.

Na obytnou obdélníkovou část rodinného domu podél silnice navazuje přístavba zděné dílny s pultovou střechou. Samostatná zděná garáž také s pultovou střechou má vjezd přímo z boční ulice. Na dvoře je kopaná, kameny pažená studna, před vstupem a podél domu jsou zpevněné plochy, zahrada je udržovaná, se vzrostlými ovocnými stromy a okrasnými dřevinami.

Jde o standardní rodinný dům, který vyžaduje dokončení stavebních úprav (zateplení, fasáda, střecha)

Předmětem ocenění je pozemek st177 se stavbou rodinného domu čp.42 a s pozemkem 154/1 v Klimentově, kat. území a obec Velká Hleďsebe, okres Cheb		
Popis RD	Typ RD:	Samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	1 + podkroví
	Počet podzemních podlaží :	0
	RD byl kolaudován v roce :	Cca 1900
	Základy :	Kamenné, nyní odizolované

	Konstrukce :	Smíšené zdivo
	Tloušťka zdiva:	Více než 45 cm
	Stropy :	Dřevěné
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	Eternitové šablony
	Vnější omítky:	Vápenné, břizolit
	Vnitřní omítky:	vápenné
	Vybavení RD:	Dřevěná okna, plastové vchodové dveře, koupelna s vanou, sprchovým koutem a splachovacím WC, kuchyňská linka se spotřebiči, krb
	Rok rekonstrukce RD:	2008
	Rozsah rekonstrukce RD:	Hydroizolace základů, nové rozvody elektřiny, ústřední topení, nová koupelna s WC, nová kuchyně
	Dispozice RD:	4+1
	Popis místností podle podlaží:	Přízemí: 3 pokoje, kuchyň, koupelna s WC, předstíh, hala se schodištěm, zvenčí přístupná technická místnost Podkroví: 1 obytná místnost, hala, půda
	Energie využívané v RD	Elektřina, obecní vodovod, kanalizace, plyn, vlastní studna
	Řešení vytápění v RD:	ÚT s plynovým kotlem, krb s teplovzdušným rozvodem
	Řešení ohřevu vody v RD:	Kombinovaný plyn. kotel
	Podlahy v RD:	V obytných místnostech dřevěné, ostatní prostory dlažba
	Popis stavu RD:	standardní RD s nutností dokončení stavebních úprav
	Vady RD:	nezateplený, narušená zašlá fasáda, původní střešní krytina bez zateplení
	Zahrada:	Udržovaná zatravněná se vzrostlými ovocnými stromy a keři
	Venkovní úpravy a stavby:	Zpevněné plochy, studna, garáž, dílna, oplocení
Popis okolí :	Občanská vybavenost:	Rozšířená obč. vybavenost
	Životní prostředí:	Na okraji obce, u průjezdní komunikace, zeleň v docházkové vzdálenosti
	Spojení a parkovací možnosti:	Parkování před garáží, zastávka bus 200m, vlak 3km, kolem domu asfaltová obecní silnice
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové
Další informace:	RD ZP 14,8 x 9,6, výška 3,0, podkroví výška 4,0m do hřebene garáž ZP 6,3 x 4,6, prům. výška 2,3m (pultová střecha) dílna ZP 8,1 x 4,5 prům. výška 2,7m (pultová střecha) Na nemovitosti vážne zástavní právo smluvní, vzhledem k účelu posudku nebude tato při ocenění zohledňována	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 21. 8. 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 21. 8. 2014. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

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

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

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna

1.2.2. Garáž

1.2.3. Dílna

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dlíčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,10
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	-0,01
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	I	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	I	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,902}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	114 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 234,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	14,8*9,60	=	142,08 m ²
----------	-----------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	142,08 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

přízemí:	(14,8*9,60)*(3,00)	=	426,24 m ³
zastřešení:	(14,8*9,60)*(2,00)	=	284,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	710,40 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	142,08 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	142,08 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00

9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 114 let:

$$s = 1 - 0,005 * 114 = \mathbf{0,430}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,546}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,930$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,234,- \text{ Kč/m}^3 * 0,546 = 1\,219,76 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 710,40 \text{ m}^3 * 1\,219,76 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,930 = 781\,685,44 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{781\,685,44 \text{ Kč}}$$

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč

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

=	39 580,- Kč
*	0,9000
*	2,3020
=	82 001,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 110 / 150 = 73,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 73,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Studna - zjištěná cena

*	0,267
=	21 894,49 Kč
*	0,902
=	19 748,83 Kč
=	19 748,83 Kč

1.2.2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Garáž § 37 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Karlovarský kraj, obec nad 2 000 do 10 000
obyvatel

Stáří stavby:

70 let

Základní cena ZC (příloha č. 26):

1 028,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

garáž: $6,3 * 4,60$ = 28,98 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
garáž:	28,98 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

garáž: $(6,3 * 4,60) * (2,30)$ = 66,65 m³

Obestavěný prostor - celkem: = **66,65 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jině neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 70 let:

$$s = 1 - 0,005 * 70 = \mathbf{0,650}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,650 = \mathbf{0,541}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,930$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,028,- \text{ Kč/m}^3 * 0,541 = 556,15 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 66,65 \text{ m}^3 * 556,15 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,930 = 33\,438,50 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 33 438,50 Kč

1.2.3. Dílna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
dílňa	4,5*7,9	=	35,55

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
dílňa	35,55 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
kůlna	(4,5*7,9)*(2,70)	=	95,99 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
kůlna	NP	95,99 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		95,99 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	břízolitová omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					75,16
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7516

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7516
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 754,52
Plná cena:	95,99 m ³ * 1 754,52 Kč/m ³	=	168 416,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 70 / 100 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Dílna - zjištěná cena

*	0,300
=	50 524,91 Kč
*	0,902
=	45 573,47 Kč
=	45 573,47 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

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 -	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,930$

Celkový index $I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 0,970 \cdot 1,000 \cdot 0,930 = 0,902$

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		474,51	0,902		428,01
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.177	378,00	428,01	161 787,78
§ 4 odst. 1	zahrada	154/1	300,00	428,01	128 403,-
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					290 190,78

Ocenění porostů na pozemcích

Porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	290 190,78
Celková výměra pozemku	m ²	678,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	128 403,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	8 346,20
Porosty - zjištěná cena		8 346,20 Kč
Cena porostů celkem	=	8 346,20 Kč
Pozemky - zjištěná cena	=	298 536,98 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.42, Velká Hleďsebe, Klimentov	přízemí + část. podkroví, UP 200m2, 4+1	udržovaná zahrada 300m2, ZP 378m2	v rekonstrukci, nové topení, elektřika, koupelna, kuchyň, hydroizolace	samostatné garáž a dílna, studna, kompl. IS, krb
1	RD Velká Hleďsebe, Pohraniční stráž	přízemí + patro, řadový, UP 180m2, 6+2	zahrada 400m2,	před rekonstrukcí, nový kotel ÚT	dvojaráž, sklep, skleník, kůlny, kompl. IS, krb. Kamna
2	RD Velká Hleďsebe, Pohraniční stráž	přízemí + podkroví, UP150m2,5+1	zatravněná zahrada 979m2	po část. rekonstrukci,obytné podkroví, plastová okna, 2x nová koupelna	garáž, sklep, kompl.IS
3	RD Velká Hleďsebe, Kollárova	přízemí + patro, UP260m2, 2x 3+1,	zahrada 241m2, vzrostlé stromy	před rekonstrukcí, kotel na TP	původní garáž s dílnou, pergola, kompl.IS, studna, krb
4	RD Velká Hleďsebe, Bezejmenná	přízemí + podkroví, UP220m2,4+1	zahrada 688m2	po část. rekonstrukci, obytné podkroví, plast. okna, zateplení	sklep, garáž, kompl.IS

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	1 400 000	0,9	1260000	1	0,98	0,98	0,85	1	1	0,81634	1 543 475
2	1 750 000	0,9	1575000	1	0,95	1,01	1	0,99	1	0,949905	1 658 061
3	1 980 000	0,9	1782000	1	1,1	0,99	0,85	1	1	0,92565	1 925 134
4	2 490 000	0,9	2241000	1	1	1,01	1	0,99	1	0,9999	2 241 224

Celkem průměr	1 841 973
Minimum	1 543 475
Maximum	2 241 224
Směrodatná výběrová odchylka - s	195 841
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	1 646 132
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	2 037 814
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu v obci a lokalitě - srovnatelné K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost pozemku a upravenost zahrady K4 - Koeficient úpravy na celkový stav domu - zohledněny částečné rekonstrukce (D2, D4) K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti či vybavení (krb) K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

1.842.000,-Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD 781 685,40 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna 19 748,80 Kč

1.2.2. Garáž 33 438,50 Kč

1.2.3. Dílna 45 573,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 880 446,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 298 537,- Kč

2. Ocenění pozemků celkem 298 537,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 178 980,- Kč

II) Rekapitulace cen dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota nemovitosti

1 842 000,- 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. 42 s příslušenstvím a pozemky v Klimentově, obec Velká Hleďsebe, okr. Cheb ke dni 21.8.2014 na

1.800.000,-Kč

Slovy: Jedenmilionosmsettisíc 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 28.8.2014

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 1194-466/2014 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. 177
Obec:	Velká Hleďsebe [539279]
Katastrální území:	Klimentov [778311]
Číslo LV:	249
Výměra [m ²]:	378
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

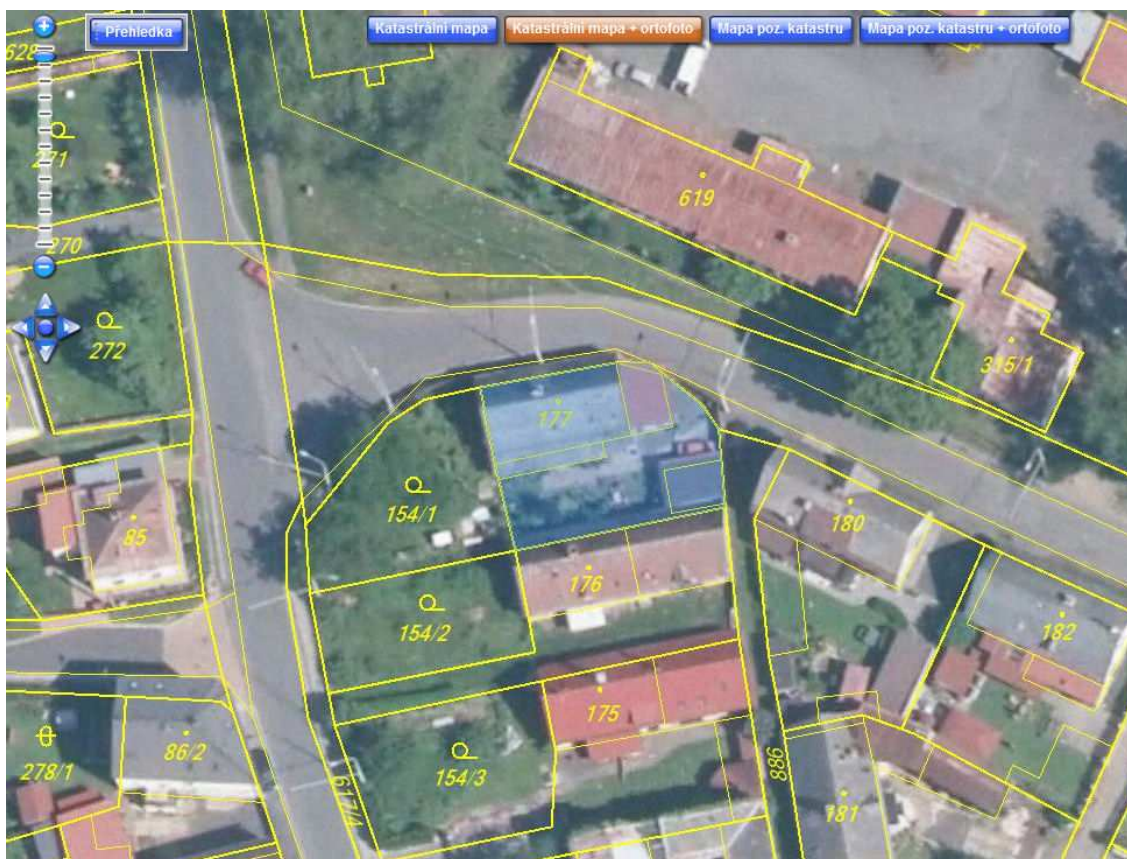
Budova s číslem popisným:	Klimentov [178314] ; č.p. 42; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 177
Stavební objekt:	č.p. 42
Adresní místa:	č.p. 42

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	154/1
Obec:	Velká Hleďsebe [539279]
Katastrální území:	Klimentov [778311]
Číslo LV:	249
Výměra [m ²]:	300
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Ortomapa:



Mapa:



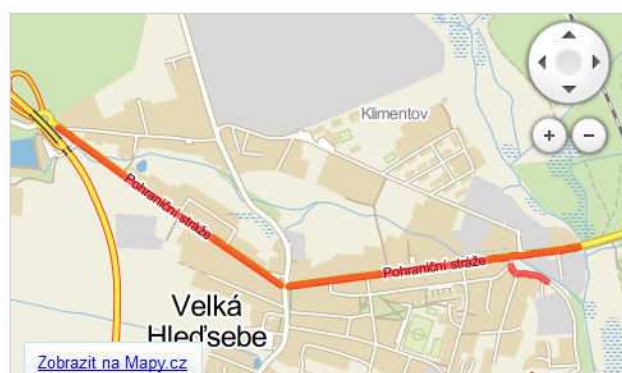
Fotodokumentace:





Srovnávané nemovitosti:

Dům č.1:



Prodej rodinného domu 180 m²

Celková cena: **1 400 000 Kč** za nemovitost
včetně provize, včetně poplatků

Poznámka k ceně: cena včetně provize

Adresa: Pohraniční stráž, Velká Hleďsebe

Datum aktualizace: 23.07.2014

ID zakázky: 238743

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Řadový

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 100 m²

Užitná plocha: 180 m²

Plocha podlahová: 180 m²

Plocha pozemku: 400 m²

Terasa: Ano

Sklep: Ano

Parkování: 2x

Garáž: Ano

Topení: Ústřední plynové

Telekomunikace: Telefon

Popis:

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej velkého podsklepeného domu o velikosti 6+2. Dům je možno využít jako dvougenerační nebo jako větší pohodlné rodinné bydlení. K domu náleží zahrada s velkou dvougaráží (42m²), prostornou dílnou a skleníkem. Vytápění domu je kombinované: plynový kotel + krbová kamna. Dům má ideální polohu v bezprostřední blízkosti MHD i v dobré pěší dostupnosti veškeré občanské vybavenosti: obchody, škola, školka. Dům je v původním udržovaném stavu, je ihned obývatelný, dle požadavků kupujícího zde majitelé mohou ponechat veškeré vybavení. Doporučujeme! Ev. číslo: 238129.

Dům č.2:



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

V okolí nemovitosti najdete

Bus MHD: Velká Hleďsebe 70 m

Prodej rodinného domu 150 m²

Celková cena:	1 750 000 Kč za nemovitost
	včetně provize
Adresa:	Pohraniční stráž, Velká Hleďsebe
Datum aktualizace:	Včera
ID zakázky:	13-0749
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	371 m ²
Užitná plocha:	150 m ²
Plocha podlahová:	150 m ²
Plocha pozemku:	979 m ²
Garáž:	Ano
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon
Elektřina:	400V
Doprava:	MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná podle vyhlášky č. 148/2007 Sb.
Vybavení:	Částečně

Popis:

Představujeme Vám prodej rodinného domu 5+1 se zahradou a prostornou garáží ve Velké Hleďsebi. Jedná se o prostorný, kompletně podsklepený rodinný dům postavený na pozemku o celkové výměře 979 m². Budova je napojena na kompletní inženýrské sítě, na pozemku je navíc vlastní studna jako další zdroj vody. V přízemí domu jsou dvě velké místnosti (každá s výměrou 27 m²), kuchyně s jídelnou (19 m²) a koupelna s toaletou. V patře jsou nejen tři další místnosti, ale také prostorná půda. U jednoho z pokojů je navíc šatna s oknem, u druhého z pokojů pak druhá toaleta a sprchový kout. Dispoziční řešení domu je velmi šikovné a ten je tak vhodný pro rodinu s dětmi. Vytápění domu je zajištěno kvalitním plynovým kotlem umístěným v suterénu domu, dále je možné dům vytápět prostřednictvím kotle na tuhá

Dům č.3:



Prodej rodinného domu 260 m²

Celková cena: **1 980 000 Kč** za nemovitost

včetně provize

Adresa: Kollárova, Velká Hleďsebe

Datum aktualizace: 20.08.2014

ID zakázky: 408466

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 291 m²

Užitná plocha: 260 m²

Plocha podlahová: 260 m²

Plocha pozemku: 241 m²

Parkování: 1x

Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové, Lokální tuhá paliva

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 400V

Doprava: MHD

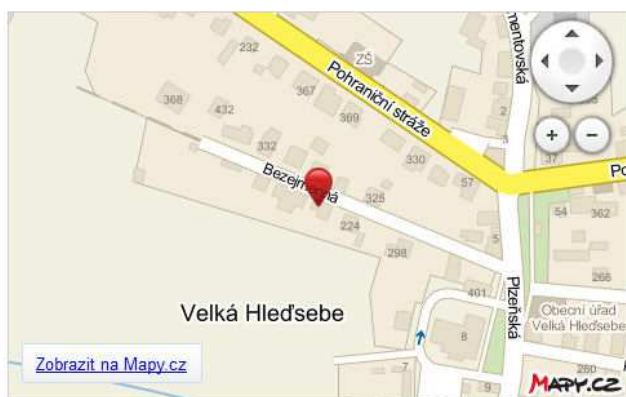
Vybavení: Ne

Výtah: Ne

Popis:

Prodej dvougeneračního rodinného domu 6+2 s lodžii, 538 m², v klidné části obce Velká Hleďsebe. V každém patře je kuchyně, 3 pokoje a příslušenství. Dům je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Na zahradě se nachází garáž, pergola a dílna. K dispozici ihned. Možno financovat hypotékou, vyřídíme!

Dům č. 4:



V okolí nemovitosti najdete

Prodej rodinného domu 224 m²

Celková cena: **2 490 000 Kč** za nemovitost
včetně provize

Adresa: Bezejmenná, Velká Hleďsebe

Datum aktualizace: 22.08.2014

ID zakázky: 407158

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 3 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 112 m²

Užitná plocha: 224 m²

Plocha podlahová: 224 m²

Plocha pozemku: 800 m²

Plocha zahrady: 688 m²

Sklep: 82 m²

Parkování: 1x

Rok rekonstrukce: 2003

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové, Lokální tuhá paliva

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon

Elektrina: 230V, 400V

Doprava: Silnice

Vybavení: Částečně

Výtah: Ne

Popis:

Prodej rodinného domu 4+1, 964 m², v klidné části obce Velká Hleďsebe. V přízemí je kuchyně, 2 pokoje a příslušenství, v prvním patře dva pokoje. V domě jsou nová plastová okna a dveře, je zateplený a má novou fasádu. Kuchyně a koupelna jsou původní, zachovalé. Vytápění plynovým kotlem nebo tuhými palivy. Dům je celý podsklepený, na zahradě se nachází garáž a zahradní domek. K dispozici ihned.