

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4023-289/2017

Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny patrového rodinného domu se zanedbanou údržbou s vedlejšími stavbami a zahradou v Němčicích nad Hanou za účelem prodeje nemovitosti.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 09. 10. 2014 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 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 23. 3. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 352 v ulici Hliník, obec Němčice nad Hanou, kat. území Němčice nad Hanou, okres Prostějov, příslušenství a parc. č. st. 394, 3118/5, 3118/23 za účelem prodeje nemovitosti.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. p. 352 u ulici Hliník, obec Němčice nad Hanou
Adresa předmětu ocenění: Hliník 352
798 27 Němčice nad Hanou
Kraj: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Němčice nad Hanou
Katastrální území: Němčice nad Hanou
Počet obyvatel: 2 026

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 300,00 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 - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
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 * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **493,80 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 09. 10. 2014 za přítomnosti pana Venzery.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 15. 10. 2014
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 09. 10. 2014
- informace sdělené dne 09. 10. 2014 panem Venzerou
- inzerce na internetových realitních portálech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje:

Venzera František, Hliník 352, 79827 Němčice nad Hanou

Nemovitosti: Rodinný dům č. p. 352 v ulici Hliník, obec Němčice nad Hanou, kat. území Němčice nad Hanou, okres Prostějov, příslušenství a parc. č. st. 394, 3118/5, 3118/23.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům se nachází v okraji souvisle zastavěné části obce Němčice nad Hanou. Obec se nachází asi 15km východně od Vyškova, 15km jižně od Prostějova a 15km západně od Kroměříže. V obci je rozšířená občanská vybavenost a jsou zde vedeny veškeré inženýrské sítě. Dopravní obslužnost obce je dobrá, nachází se zde jak autobusová tak vlaková zastávka ve vzdálenosti 550m. V okolí se nachází podobné stavby užívané k bydlení. Komerční využitelnost se v tomto případě uvažovat nedá, poloha je nevýhodná. Pozemek se nachází mimo povodňové oblasti. Parkovací možnosti jsou dobré.

Jedná se o samostatný patrový nepodsklepený objekt v řadové zástavbě se sedlovou střechou bez využitého půdního prostoru. Dispozičně je řešen jako 5+1. 1. NP je tvořeno dvěma obytnými místnostmi, kuchyní, koupelnou, WC, spíží, chodbou. 2. NP tvoří tři pokoje.

Původní rodinný dům byl postaven v roce 1926. V roce 1942 byla provedena nástavba 2. NP, v 60. letech 20. stol. byla vybudována koupelna, WC, veškeré instalace, podlahy a dlažby. V roce 1998 byly vybudovány nové rozvody elektřiny, vč. panelů na el. Vytápění, dále v roce 2000 byla provedena výměna střešní krytiny a v roce 2003 byly do oken vsazeny přídavné tepelné skleněné vložky. Celkový stavebně – technický stav budovy lze hodnotit jako dobrý se zanedbanou údržbou, především množství konstrukcí krátkodobé životnosti jeví vyšší opotřebení. Mezi viditelné vady lze uvést místy provlhlé zdivo, kuchyňská linka ve špatném stavu, sociální zařízení podstandardní, poškozené podlahy, zašlé omítky, zašlá fasáda. Seznam konstrukcí je uveden níže v tabulce.

K domu náleží dvě vedlejší stavby. Dílna je zděný nepodsklepený objekt s rovnou střechou. Hosp. stavení je zděný část. podsklepený objekt se šikmou střechou. Obě stavby jsou přibližně stejně staré jako rodinný dům a jsou na pokraji životnosti.

Venkovní úpravy tvoří přípojky IS (elektřina, voda, kanalizace), zpevněné plochy za domem, dřevěný plot a plot z pletiva.

Pozemek parc. č. st. 394 je pozemkem stavebním, na kterém se nachází předmětný rodinný dům, pozemky parc. č. 3118/5 a 3118/23 tvoří zahradu ve funkčním celku se stavbou. Na pozemcích se nevyskytuje trvalý porost. Pod stavbou rodinného domu se nachází hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní terénu.

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	řadovka
	Počet nadzemních podlaží :	2
	Počet podzemních podlaží :	0
	Dům byl postaven v roce :	1926
	Základy :	betonové
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	do 45 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	pálená taška
	Vnější omítky:	břízolit
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Vybavení rodinného domu:	dřevěná okna, klasická vana, splachovací toaleta, keramická umyvadla, dřevěné zárubně, kuchyňská linka bez vest. spotřebičů
	Dispozice rodinného domu:	5+1
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, napojení na obecní kanalizaci
	Řešení vytápění v domě:	krbová vložka, panely na elektřinu
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech koberce a na cementovém potěru, v kuchyni koberec na cementovém potěru, v chodbě, koupelně a WC keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	standardní rodinný dům se zanedbanou údržbou
	Zahrada:	užívaná k drobné pěstitelské činnosti
	Venkovní stavby:	dílna, hosp. stavba
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
Popis okolí :	Občanská vybavenost:	rozšířená
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v docházkové vzdálenosti, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti:	špatná dostupnost hromadné dopravy (zastávka 550 m)
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepřizpůsobivých menšin ani zvýšená kriminalita
Věcná břemena	bez věcných břemen	
Výpočet obestavěného prostoru:	1. NP:	$(10,30 * 9,60) * (2,50 + 0,30) = 276,86 \text{ m}^3$
	2. NP:	$(10,30 * 9,60) * (2,30 + 0,40) = 266,98 \text{ m}^3$
	Zastřešení:	$(10,30 * 9,60) * (4,30 / 2) = 212,59 \text{ m}^3$
	Obestavěný prostor - celkem:	$= 756,43 \text{ m}^3$

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 09. 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 09. 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., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 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. Rodinný dům

1.2. Příslušenství

1.2.1. Dílna

1.2.2. Hospodářská stavba

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

II) ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 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 dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Omezení vlastnického práva - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,910}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,864}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	88 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 772,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	10,30 * 9,60	=	98,88 m ²
2. NP:	10,30 * 9,60	=	98,88 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	98,88 m ²	2,50 m
2. NP:	98,88 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(10,30 * 9,60)*(2,50 + 0,30)	=	276,86 m ³
2. NP:	(10,30 * 9,60)*(2,30 + 0,40)	=	266,98 m ³
Zastřešení:	(10,30 * 9,60)*(4,30 / 2)	=	212,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	756,43 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	98,88 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	197,76 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00		

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 B
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
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 88 let:

$$s = 1 - 0,005 * 88 = \mathbf{0,560}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,500}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,910}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,950}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 1\,772,- \text{ Kč/m}^3 * 0,500 = 886,- \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 756,43 \text{ m}^3 * 886,- \text{ Kč/m}^3 * 0,910 * 0,950 = 579\,385,29 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{579\,385,29 \text{ Kč}}$$

2. Dílna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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]
1. NP	3,40 * 7,20	=	24,48

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	24,48 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	(3,40 * 7,20) * (2,30 + 0,20)	=	61,20 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	61,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		61,20 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	dřevěné	S	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	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	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	C	7,30	100	0,00	0,00
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	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					89,57
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8957

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8957
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 314,26
Plná cena: 61,20 m ³ * 2 314,26 Kč/m ³	=	141 632,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 88 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 88 = 90,9 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,150
Koeficient pp	=	21 244,91 Kč
Cena stavby CS	*	0,864
	=	18 355,60 Kč
Dílna - zjištěná cena	=	18 355,60 Kč

3. Hospodářská stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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]
1. NP	3,40 * 6,50	=	22,10

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	22,10 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	(3,40 * 6,50)*(2,30)	=	50,83 m ³
Zastřešení	(3,40 * 6,50)*(1,50)	=	33,15 m ³
Sklep	(4,00 * 1,80)*(2,00)	=	14,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	50,83 m ³
Zastřešení	Z	33,15 m ³
Sklep	PP	14,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		98,38 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	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlabý a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	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	S	19,80	100	1,00	19,80
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	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					84,73
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8473

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8473
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 189,21
Plná cena: 98,38 m ³ * 2 189,21 Kč/m ³	=	215 374,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 88 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 88 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 88 / 88 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

= 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **32 306,17 Kč**

Koeficient pp

= 0,864

Cena stavby CS

= **27 912,53 Kč**

Hospodářská stavba - zjištěná cena

= **27 912,53 Kč**

4. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,910**

Index polohy pozemku **I_P = 0,950**

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	I	-0,03
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,910 * 0,970 * 0,950 = 0,839

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	493,80	0,839		414,30	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 394	202,00	414,30	83 688,60
§ 4 odst. 1	zahrada	3118/5	149,00	414,30	61 730,70
§ 4 odst. 1	zahrada	3118/23	350,00	414,30	145 005,-
Stavební pozemky - celkem			701,00	290 424,30	
Pozemky - zjištěná cena				=	290 424,30 Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 352 u ulici Hliník, obec Němčice nad Hanou
(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hliník, Němčice nad Hanou	obestavěný prostor 756 m ³ , patrový, bez využitého půdního prostoru, nepodsklepený	dobrý, se zanedbanou údržbou	725 m ²	hosp. stavení, dílna
1	Trávnícká, Němčice nad Hanou	obestavěný prostor 600 m ³ , patrový, bez využitého půdního prostoru, nepodsklepený	před rekonstrukcí většího rozsahu	362 m ²	zahr. domek
2	J. Fučíka, Němčice nad Hanou	obestavěný prostor 600 m ³ , patrový, bez využitého půdního prostoru, nepodsklepený	dobrý, se zanedbanou údržbou	371 m ²	-
3	Havlíčková, Němčice nad Hanou	obestavěný prostor 650 m ³ , patrový, bez využitého půdního prostoru, nepodsklepený	dobrý, se zanedbanou údržbou	145 m ²	malá dílna

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	640 000	0,9	576000	1,04	0,90	0,92	0,96	0,96	1,06	0,84	684 716
2	800 000	0,9	720000	1,04	0,90	1,00	0,96	0,94	1,04	0,88	819 642
3	599 000	0,9	539100	1,03	0,94	1,00	0,94	0,95	1,04	0,90	599 542

Celkem průměr	701 300
Minimum	599 542
Maximum	819 642
Směrodatná výběrová odchylka - s	110 983
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	590 317
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	812 283
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměreně nižší	

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme

srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

700.000,-Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Rodinný dům	579 385,30 Kč
2. Dílna	18 355,60 Kč
3. Hospodářská stavba	27 912,50 Kč
4. Pozemky	290 424,30 Kč

Výsledná cena - celkem: 916 077,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 916 080,- Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota nemovitosti 700 000,- Kč

ZÁVĚR

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti se přikláníme ke srovnávací metodě a stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

700.000,-Kč

Slovy: Sedmsettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 23. 3. 2017

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.

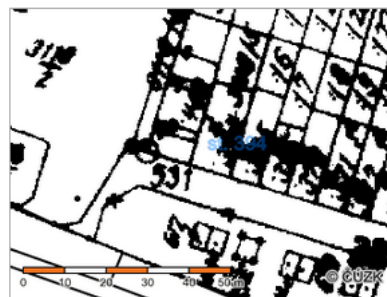
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 4023-289/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcelní číslo:	st. 394
Obec:	Němčice nad Hanou [589756]
Katastrální území:	Němčice nad Hanou [703044]
Číslo LV:	386
Výměra [m ²]:	202
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880,V.S.VIII-17-08
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

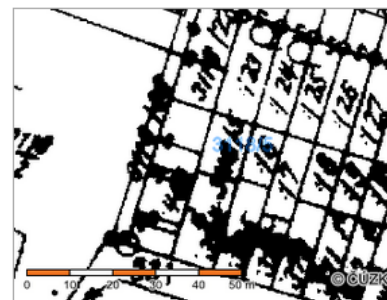
Budova s číslem popisným:	Němčice nad Hanou [103047] ; č.p. 352; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 394
Stavební objekt:	č.p. 352
Ulice:	Hliník
Adresní místa:	Hliník č.p. 352

Sousední parcely

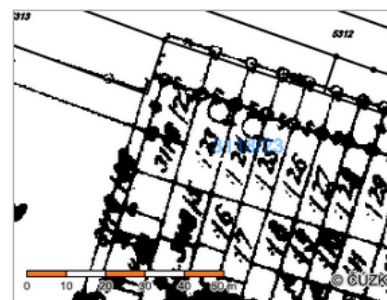
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Venžera František, Hliník 352, 79827 Němčice nad Hanou	

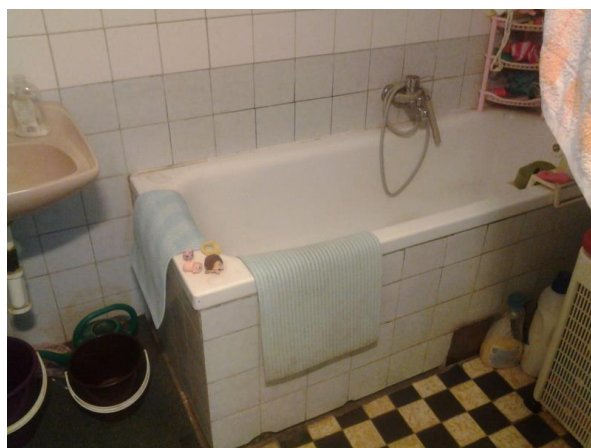
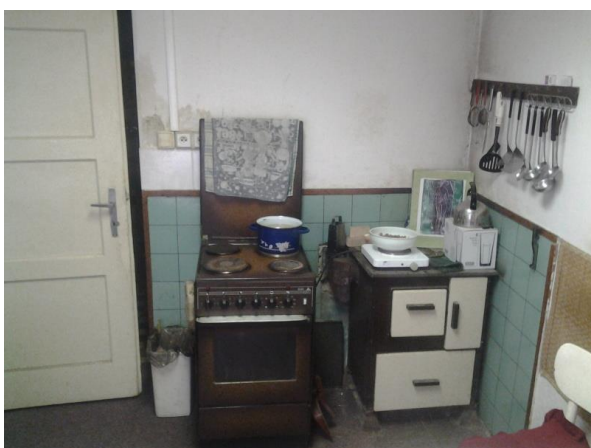
Parcelní číslo:	3118/5
Obec:	Němčice nad Hanou [589756]
Katastrální území:	Němčice nad Hanou [703044]
Číslo LV:	386
Výměra [m ²]:	149
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880,V.S.VIII-17-08
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Parcelní číslo:	3118/23
Obec:	Němčice nad Hanou [589756]
Katastrální území:	Němčice nad Hanou [703044]
Číslo LV:	386
Výměra [m ²]:	350
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880,V.S.VIII-17-08
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



II. Fotodokumentace



III. Srovnávané nemovitosti



Prodej rodinného domu 362 m²

Trávnícká, Němčice nad Hanou

640 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji rod. dům v klidné části města Němčice n. Hanou. Dům je patrový. V přízemí jsou 2 místnosti, koupelna, WC a technické místnosti. V patře kuchyně a 2 prostorné pokoje. Nad celým 1. patrem je půda. K domu patří zahrada 200 m² se zahr. domkem. Topení plyn, voda studniční, odpad septik, bojler na teplou vodu. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Výhodné financování Vám zajistíme.

Zlevněno:	640 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha:	362 m ²
Původní cena:	690 000 Kč	Plocha podlahová:	110 m ²
Poznámka k ceně:	včetně provize a právních služeb	Plocha pozemku:	162 m ²
ID zakázky:	390025	Plocha zahrady:	200 m ²
Aktualizace:	Včera	Balkón:	✓
Stavba:	Smíšená	Parkování:	3
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Voda:	Místní zdroj
Poloha domu:	Rohový	Topení:	Lokální plynové
Vlastnictví:	Osobní	Odpad:	Jímka
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	230V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak
Podlaží:	2	Výtah:	✗
Plocha zastavěná:	162 m ²		



Prodej rodinného domu 371 m²

J. Fučíka, Němčice nad Hanou

800 000 Kč

Exkluzivně nabízíme k prodeji řadový rodinný dům o dispozici 4+1 v klidné části obce Němčice nad Hanou. Dům o 2.NP, v přízemí průjezd, kuchyně, koupelna a pokoj. Vytápění tuhými palivy, vodovod zaveden. Podlahy jsou dřevěné, beton. K domu náleží zahrada a prostorný dvůr. Ihned k dispozici. Dispozičně dobře řešen.

Celková cena:	800 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	340164
Aktualizace:	20.09.2014
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Řadový
Vlastnictví:	Státní/obecní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	247 m ²
Užitná plocha:	371 m ²

Plocha podlahová:	80 m ²
Plocha pozemku:	371 m ²
Plocha zahrady:	124 m ²
Parkování:	2
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗



Prodej rodinného domu 145 m²

Havlíčková, Němčice nad Hanou

599 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům 4+1 v centru obce Němčice nad Hanou. V přízemí RD se nachází vstupní hala, kuchyně, obývací pokoj, ložnice a koupelna. Součástí koupelny je i wc. V prvním patře jsou dva pokoje. Z haly je vstup na malý dvorek. Ten je částečně zastřešený a je z něj přístup do malé dílničky, terasy a dvě půdy.

Celková cena:	599 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	281228
Aktualizace:	18.09.2014
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Rohový
Vlastnictví:	Státní/obecní
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	95 m ²
Užitná plocha:	145 m ²

Plocha podlahová:	145 m ²
Plocha pozemku:	107 m ²
Balkón:	✓
Rok rekonstrukce:	2010
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	400V
Doprava:	Vlak
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗