

Znalecký posudek

č. 6451-1294/2018

Objednatel: PROKONZULTA, a. s.
Miloslava Mangerová
Křenová 26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny jednopodlažního částečně podsklepeného rodinného domu s půdou před rekonstrukcí, číslo popisné 6 v obci Okrouhlice, v okrese Havlíčkův Brod, a pozemku 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,

podle stavu ke dni 06.10.2016 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

07.08.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 6, obec Okrouhlice, kat. území Okrouhlice, okres Havlíčkův Brod, a parc. č. st. 6, 18 pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: RD č. p. 6
Adresa: č. p. 6
Kraj: Vysočina
Okres: Havlíčkův Brod
Katastrální území: Okrouhlice
Obec: Okrouhlice
Počet obyvatel: 1 306

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 780,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 305,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 06.10.2016 za přítomnosti paní Doležálové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 24.10.2016
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 06.10.2016 paní Doležálovou.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:

SJM Doležálek Karel a Doležálková Helena, č. p. 6, 58231 Okrouhlice

Vlastnické údaje k datu ocenění:

SJM Doležálek Karel a Doležálková Helena, č. p. 6, 58231 Okrouhlice

Nemovitosti:

RD č. p. 6, obec Okrouhlice, kat. území Okrouhlice , okres Havlíčkův Brod , a parc. č. st. 6, 18

6. Celkový popis nemovitosti

**Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 6, obec Okrouhlice, kat. území Okrouhlice ,
okres Havlíčkův Brod**

Slovní popis

Jedná se o rodinný dům v řadě rozrůzněných objektů o jednom nadzemním podlaží, částečně podsklepený, s půdou. Konstrukce domu je zděná, z cihel a tvárnic, základy domu jsou smíšené neizolované. Tloušťka zdiva je 50 cm. Stropy domu jsou keramicko-betonové MIAKO. Vnější omítky jsou břizolitové, vnitřní omítky domu jsou vápenocementové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven přibližně v roce 1910 a rekonstruován v roce 1983.

Dispozice rodinného domu je 3+1.

Popis místností rodinného domu dle podlaží:

1NP

Chodba

Koupelna

WC

Komora

Kuchyně

Obývací pokoj

Ložnice

Pokoj

Garáž s dílnou

Suterén

Sklep

Kotelna

Okna v domě jsou plastová s izolačním dvojsklem. Všechna jsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností jsou orientována na severní a jižní stranu.

Koupelna je vybavena klasickou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou.

Interiérové dveře v domě jsou dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků.

Vybavení domu: běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou

svedeny do septiku, plynovod je zaveden.

Vytápění v rodinném domě zajišťují kamna na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v domě bojler.

V obytných místnostech tvoří podlahu koberce na cementovém potěru, v jedné místnosti plovoucí laminátová podlaha, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu koberce na cementovém potěru a v ostatních místnostech tvoří podlahu koberce na cementovém potěru.

Zdivo rodinného domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí, jsou patrné stopy po vlhkosti. Střešní krytina rodinného domu je původní a nachází se ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou.

Jedná se o podstandardně řešený rodinný dům s nutností provedení menších stavebních úprav.

Na pozemku se nachází trvalé porosty v podobě okrasných dřevin.

Samotný pozemek je mírně svažité, oplocení je tvořeno plechovým a dřevěným plotem se zídou.

Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází v centru obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má pouze částečnou dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Z hlediska dostupnosti kultury se v místě nenachází žádná vybavenost - nutnost dojíždět. Vybavenost pro sportovní vyžití se v lokalitě nenachází - nutnost dojezdu. Nejdůležitější úřady se nachází v místě, ostatní jsou v dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka autobusových a vlakových dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	dům v řadě rozrůzněných objektů
	Počet nadzemních podlaží :	1 + půda
	Počet podzemních podlaží :	částečně podsklepeno
	Dům byl postaven v roce :	1910 (stáří 106 let)
	Rok rekonstrukce RD:	1983 (stáří 33 let)
	Rozsah rekonstrukce RD:	Vnitřní rekonstrukce - nová koupelna, kuchyně, obývací pokoj, rozvody vody,

	odpadu a elektřiny, stropy MIAKO, v roce 2006 instalována plastová okna
Základy :	smíšené neizolované
Konstrukce :	tvárnice + cihly
Tloušťka zdiva:	50 cm
Stropy :	Keramicko-betonové MIAKO
Střecha :	sedlová
Krytina střechy :	betonová taška
Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
Vnější omítky:	břizolit
Vnitřní omítky:	vápenocementové
Typ oken v domě :	plastová s dvojsklem, v oknech jsou instalovány žaluzie
Orientace oken obytných místností :	Sever/jih
Vybavení koupelny :	klasická vana
Toaleta :	klasická splachovací toaleta
Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
Typ zárubní:	ocelové
Vnitřní dveře :	dřevěné prosklené
Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
Klimatizace :	ne
Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
Vestavěné skříně :	ne
Kuchyňská linka :	ano, bez vestavěných spotřebičů
Dispozice rodinného domu :	3+1
Popis místností podle podlaží:	1NP Chodba Koupelna WC Komora Kuchyně Obývací pokoj Ložnice Pokoj Garáž s dílnou Suterén Sklep Kotelna
Elektřina :	připojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
Svod splašek :	připojení k septiku
Plynovod :	ano
Řešení vytápění v domě :	kamna na tuhá paliva
Topná tělesa :	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v domě :	bojler
Podlahy v domě :	v obytných místnostech - koberce na cementovém potěru, v jedné místnosti laminátová plovoucí podlaha, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - koberce na cementovém potěru, v ostatních místnostech - koberce na cementovém potěru
Popis stavu rodinného domu :	podstandardní rodinný dům s nutností provedení menších stavebních úprav

	Vady rodinného domu :	vady zdiva - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou – patrné stopy po vlhkosti, vady střechy - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou
	Trvalé porosty na zahradě :	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby :	/
	Sklon pozemku :	mírně svažité
	Oplocení :	dřevěný a plechový plot ze zídkou
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází v centru obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, dostupnost škol - v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, kulturní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, sportovní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, dostupnost úřadů - nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - MHD v místě není, pouze zastávka vlakových a autobusových dálkových spojů, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

Další informace:	/
Výpočet obestavěného prostoru:	<p style="text-align: center;">RD</p> <p style="text-align: center;">Suterén – $(2,00 \cdot 3,20) \cdot 1,50 + (2,20 \cdot 6,00) \cdot 2,0 = 36,00 \text{ m}^3$</p> <p style="text-align: center;">1NP – $(10,00 \cdot 19,50) \cdot 2,60 = 507,00 \text{ m}^3$</p> <p style="text-align: center;">Zastřešení – $(10,00 \cdot 19,50) \cdot 1,00 + (10 \cdot 19,50) \cdot 4,60/2 = 643,50 \text{ m}^3$</p> <p style="text-align: center;">Celkem OP – 1186,50 m3</p>

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 06.10.2016 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 přikládáná 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 06.10.2016. 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., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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.

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je 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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

<u>Název</u>	Plocha		[m ²]
Suterén	2,00*3,20+2,20*6,00	=	19,60
1NP	10,00*19,50	=	195,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

<u>Název</u>	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
Suterén	19,60 m ²	2,00 m
1NP	195,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

<u>Název</u>	Obestavěný prostor		[m ³]
Suterén	(2,00*3,20)*1,50+(2,20*6,00)*2,0	=	36,00 m ³
1NP	(10,00*19,50)*2,60	=	507,00 m ³
Zastřešení	(10,00*19,50)*1,00+(10*19,50)*4,60/2	=	643,50 m ³

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

<u>Název</u>	<u>Typ</u>	<u>Obestavěný prostor</u>
Suterén	PP	36,00 m ³
1NP	NP	507,00 m ³
Zastřešení	Z	643,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 186,50 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	smíšené neizolované	S	100
2. Zdivo	cihly a tvárnice tl. 50cm	S	100
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	S	100

4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové omítky	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	beton pokrytý kobercem	P	66
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha	S	34
15. Podlahy ostatních místností	beton pokrytý kobercem, keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení - kotel na TP	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	žumpa	P	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
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	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	66	0,46	0,67
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	34	1,00	0,75
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50

24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,86
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9586

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	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,55	106	150	70,67	6,0423
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	22,12	106	130	81,54	18,0366
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,24	33	100	33,00	2,7192
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,62	106	120	88,33	6,7307
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,55	106	106	100,00	3,5500
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,94	33	40	82,50	0,7755
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,05	33	50	66,00	3,9930
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,92	33	40	82,50	2,4090
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,40	33	40	82,50	1,9800
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,04	106	120	88,33	0,9186
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	33	50	66,00	2,2044
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	8,36	10	60	16,67	1,3936
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	66,00	0,46	0,67	0,70	33	40	82,50	0,5775
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	34,00	1,00	0,75	0,78	33	40	82,50	0,6435
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,04	33	40	82,50	0,8580
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,42	33	40	82,50	4,4715
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,49	33	40	82,50	3,7043
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	33	40	82,50	2,7555
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,98	33	40	82,50	1,6335
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	20	40	50,00	0,2600
22. Kanalizace	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,49	20	40	50,00	0,7450
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	15	20	75,00	0,3900
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,28	33	40	82,50	3,5310
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	33	40	82,50	0,2558
Opotřebení:										70,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9586
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 222,02
Plná cena: 1 186,50 m ³ * 4 222,02 Kč/m ³	=	5 009 426,73 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 70,6 % /100)	*	0,294
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 472 771,46 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	1 546 410,03 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	=	1 546 410,03 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

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	305,-	1,050		320,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 6	478,00	320,25	153 079,50
§ 4 odst. 1	zahrada	18	299,00	320,25	95 754,75
Stavební pozemky - celkem			777,00		248 834,25

Pozemky - zjištěná cena = **248 834,25 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	248 834,25
Celková výměra pozemku	m ²	777,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	10,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	3 202,50
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	272,21
Porosty - zjištěná cena	=	272,21 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 1 546 410,- Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 546 410,- Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 248 834,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 248 834,30 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty 272,20 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem 272,20 Kč

Celkem 1 795 516,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 795 516,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 795 520,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetdevadesátpěttisícpětsedvacet Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 6, obec Okrouhlice, kat. území Okrouhlice, okres Havlíčkův Brod, a parc. č. st. 6, 18

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	rozměry - K2	stav - K4	pozemek - K3	jiné - K5
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 6, obec Okrouhlice, okres Havlíčkův Brod	1 nadzemní podlaží, půda, sklep, OP 1187 m ³	dobrý, před rekonstrukcí	777 m ²	cihla+tvárnice, 3+1, kuch. linka bez vest. spotřebičů, septik, vodovod, plyn, ÚT - kamna na TP, garáž, dílna
1	Okrouhlice, okres Havlíčkův Brod	1 nadzemní podlaží, půda, sklep, OP přibližně 410 m ³	dobrý, před rekonstrukcí	473 m ²	cihla, 2+1, bez kuch. linky, lokální vytápění na TP nebo elektrické, vodovod, kanalizace, garáž
2	Lučice, okres Havlíčkův Brod	1 nadzemní podlaží, suterén, podkrovní, půda, OP přibližně 1600 m ³	dobrý, po rekonstrukci	1444 m ²	smíšená, 4+1 a 1+1, kuch. linka bez vest. spotřebičů, ÚT - podlahové, plynový kotel, kamna na TP s rozvodem vzduchu, vodovod, septik, kolna
3	Havířská, Světlá nad Sázavou	2 nadzemní podlaží, suterén, OP přibližně 1004 m ³	dobrý	464 m ²	cihla, 5+1, kuch. linka bez vest. spotřebičů, ÚT - plynový kotel nebo kotel na TP, kanalizace, vodovod, plyn, dílna, garáž, skleník

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	1 050 000	0,9	945000	1	0,75	0,92	0,94	0,98	0,99	0,629272	1 501 736
2	2 500 000	0,9	2250000	0,97	1,13	1,12	1,11	1,05	1,03	1,473729	1 526 739
3	2 090 000	0,9	1881000	1,15	0,98	0,92	1,03	1,07	1,02	1,165555	1 613 823
Celkem průměr											1 547 433
Minimum											1 501 736
Maximum											1 613 823
Směrodatná výběrová odchylka - s											58 839
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 488 594
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 606 272
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

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

Výsledná cena dle srovnávací metody

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

1 547 433,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu

1 795 520,-- Kč

Srovnávací hodnota

1 547 433,-- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

1 600 000,-- Kč

Slovy: Jedenmilionšeststtisíc Kč

V Praze, dne 07.08.2018

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Jan Chroust

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 6451-1294/2018 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 6
Obec:	Okrouhlice [569186]
Katastrální území:	Okrouhlice [709654]
Číslo LV:	580
Výměra [m ²]:	478
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Okrouhlice [109657] , č. p. 6; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 6
Stavební objekt:	č. p. 6
Adresní místa:	č. p. 6

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Doležálek Karel a Doležálková Helena, č. p. 6, 58231 Okrouhlice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Doležálek Karel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Doležálková Helena
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	18
Obec:	Okrouhlice [569186]
Katastrální území:	Okrouhlice [709654]
Číslo LV:	580
Výměra [m ²]:	299
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Doležálek Karel a Doležálová Helena, č. p. 6, 58231 Okrouhlice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72901	299

Omezení vlastnického práva

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Doležálek Karel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Doležálová Helena
Zástavní právo smluvní

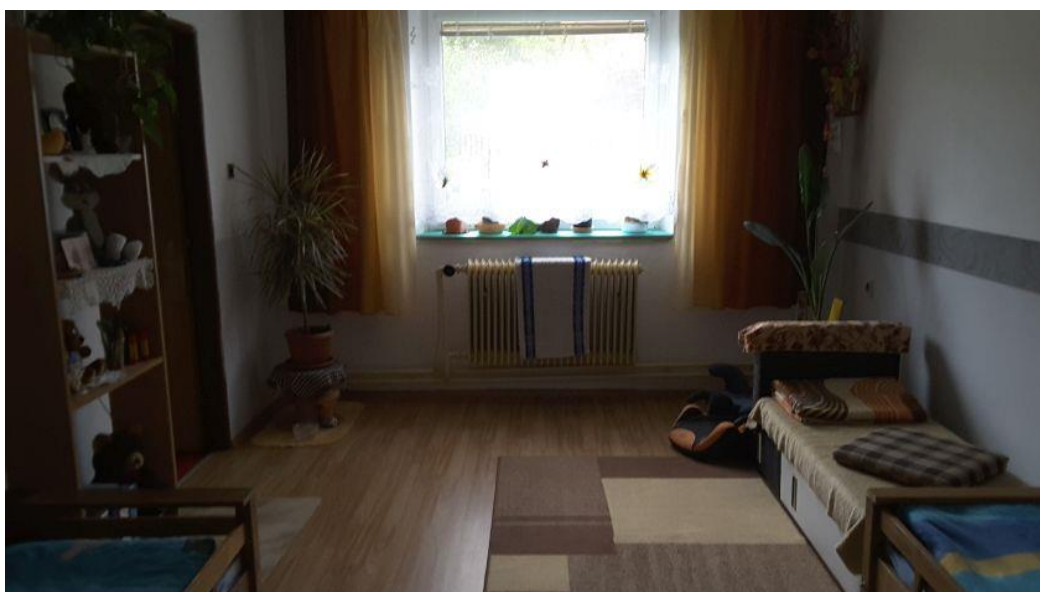
Jiné zápisy

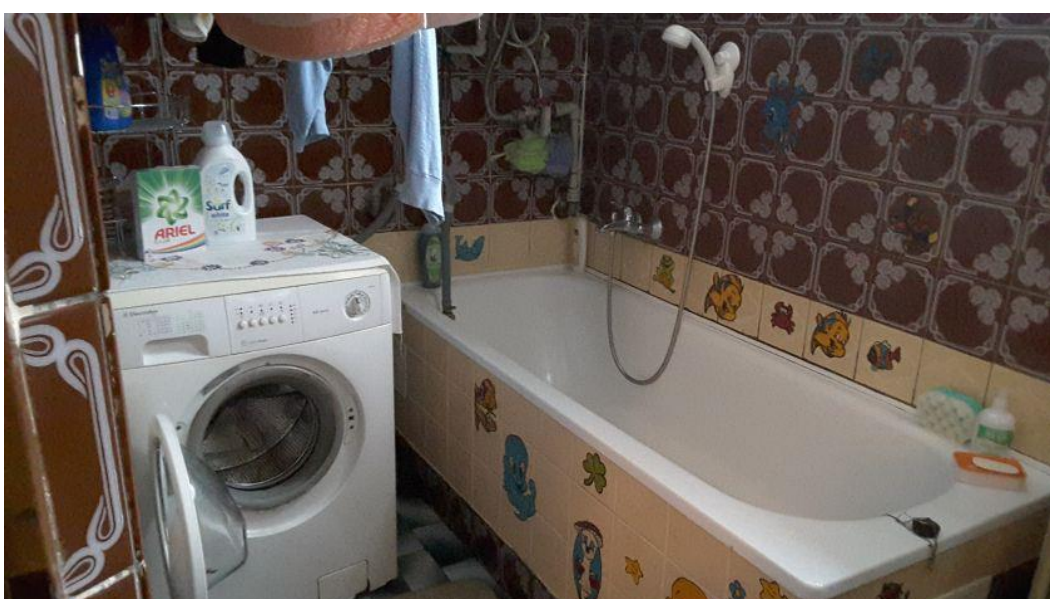
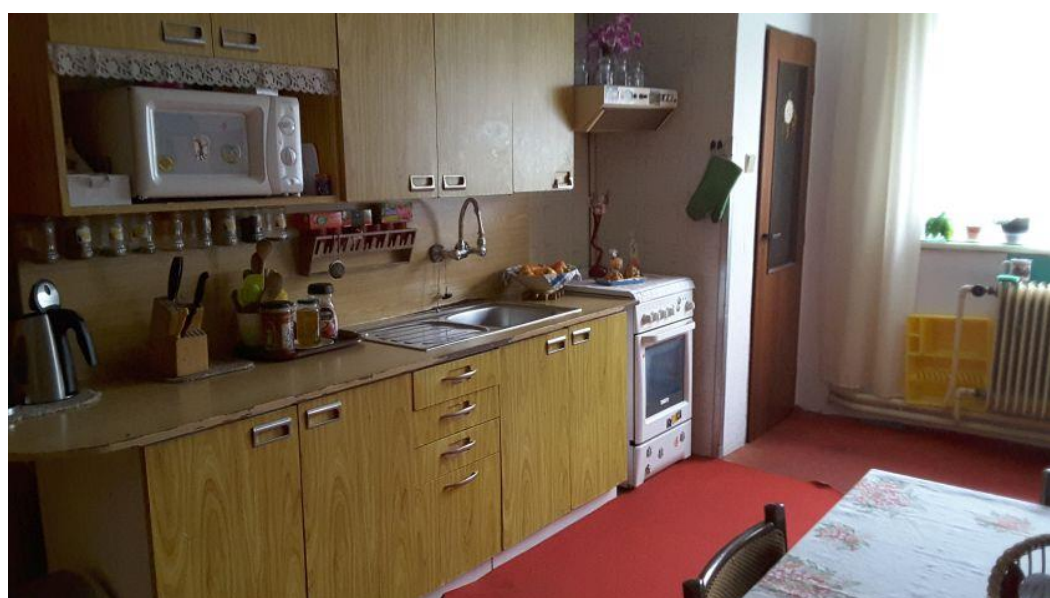
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Fotodokumentace











Prodej rodinného domu 81 m², pozemek 473 m²

Okrouhlice, okres Havlíčkův Brod [Panorama](#)

1 050 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1 o celkové ploše 473 m². Dům je částečně podsklepený. Možnost půdní vestavby. Dispozice 1NP: chodba, 2 pokoje, kuchyně, koupelna, samostatné WC, spíž. Součástí garáž a předzahrádka se zahradou o velikosti 392 m². Rodinný dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Teplá voda ohřívána bojlerem. Vhodné k bydlení i k rekreaci. Veškerá občanská vybavenost v obci. Možnost financovat výhodnou hypotékou.

Celková cena:	1 050 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Hypotéka:	2 183,46 Kč měsíčně více»
ID zakázky:	530777
Aktualizace:	18.10.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	81 m ²
Užitná plocha:	81 m ²
Plocha podlahová:	81 m ²

Plocha pozemku:	473 m ²
Plocha zahrady:	392 m ²
Parkování:	2
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrika:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 14B/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗



Prodej rodinného domu 204 m², pozemek 1 444 m²

Lučice, okres Havlíčkův Brod [Panorama](#)

2 500 000 Kč

Nabízíme k prodeji velký rodinný dům situovaný v jižní části obce Lučice, necelých 10 km severozápadně od Havlíčkova Brodu. Velmi klidné příjemné místo. V obci je k dispozici škola, školka, zdravotní středisko, obchody, restaurace, pošta. Dům byl postaven v roce 1927, v roce 2003 prošel velkou rekonstrukcí - nová střecha a prakticky celé přízemí (topení, veškeré rozvody, podlahy, stropy, omítky, koupelna, vnitřní dveře s obložkovými zárubněmi, plastová okna). K dispozici jsou dvě bytové jednotky, dům může sloužit i jako dvougenerační. V přízemí se nachází velký byt po celkové rekonstrukci o dispozici 4+1 (velká kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, dvě ložnice, místnost s krbem a přístupem na venkovní terasu, chodba, wc, koupelna s vanou a sprchovým koutem). Ve 2.NP se nachází bytová jednotka o dispozici 1+1 (velká kuchyň, velký pokoj, podkrovní komora, chodba) v původním udržovaném, dobrém stavu. Ve 2.NP jsou dále k dispozici dva větší půdní prostory (možné rozšíření obytné části). Nad bytovými jednotkami je k dispozici ještě pochozí půda. Dům je celkově zodskepený, světlá výška sklepa je cca 2,5m, k dispozici je 5 místností a centrální chodba. Napojeny jsou elektřina, obecní vodovod, plyn. Kanalizace je řešena septikem s trativodem, na zalévání je k dispozici na zahradě vlastní studna. Vytápění je ústřední plynové podlahové, dále krbem s rozvodem tepleho vzduchu, nahoře možno i lokálně na tuhá paliva. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. K domu příleží velká udržovaná zahrada. Na zahradě je k dispozici samostatně stojící garáž (sklad, dílna) se skladem dřeva. Přejezd po zpevněné obecní komunikaci. Vlastnictví osobní. Lze financovat hypotečním úvěrem. Volný po dohodě.

Celková cena:	2 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Hypotéka:	5 198,71 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	Cena včetně odměny RK. Daň z nabytí nemovitých věcí hraří kupující.
ID zakázky:	2015do16HKMH
Aktualizace:	06.10.2016
Stavba:	Smišená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	204 m ²
Užitná plocha:	204 m ²
Plocha podlahová:	204 m ²

Plocha pozemku:	1444 m ²
Sklep:	✓
Garáž:	✓
Rok rekonstrukce:	2003
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Jímka
Elektřina:	400V
Energetická náročnost budovy:	Trída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Výtah:	✗



Prodej rodinného domu 240 m², pozemek 108 m²

Havířská, Světlá nad Sázavou [Panorama](#)

2 090 000 Kč

Prodej rodinného domu 5+1 s garáží, dílnou, zahradou ve Světlé nad Sázavou. Dům je celý podsklepený, vytápění plynovým kotlem i kotlem na pevná paliva, voda obecní a vrt pro užitkovou vodu, k domu je přistavěný skleník přístupný ze suterénu. V suterénu je prádelna, kotelná, sklad uhlí a dříví, velká dílna, sklad zahradního nářadí, v patře je kuchyň, jídelna, obývací s terasou, WC, v patře je koupelna a tři pokoje, jeden s terasou.

Na domě je prováděna běžná údržba, stáří domu 40let.

Důvodem prodeje je dědictví.

Celková cena:	2 090 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)
Hypotéka:	4 346,12 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	cena vč. daně z nabytí
Aktualizace:	20.10.2016
ID:	2792546652
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Radový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	108 m ²
Užitná plocha:	240 m ²
Plocha podlahová:	240 m ²
Plocha pozemku:	108 m ²
Plocha zahrady:	464 m ²

Plocha bazénu:	3 m ²
Sklep:	20 m ²
Parkování:	✓
Garáž:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Odpař:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Satelit
Elektrika:	400V
Doprava:	Viak, Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	Částečné
Bazén:	✓