

ZNALECKÝ POSUDEK

č.4028-328/2014

O ceně rodinného domu v obci Vídeň č.p.106, včetně příslušenství a pozemků p.č.st.154, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 144 m² a p.č.90/2, zahrada, o velikosti 1151 m², vše zapsáno na LV č.70 pro k.ú.Vídeň

Objednatel posudku: insolvenční správce, Pan JUDr. Josef Cupka
Trojanova 18, 12000 Praha 2

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny pro účely dražby

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., podle stavu ke dni 8.8.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46, 783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 23 stran textu a 3 stran příloh. Objednateli se předává v 2 vyhotovení.

V Tršicích 13.8.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny rodinného domu v obci Vídeň č.p.106, včetně příslušenství a pozemků p.č.st.154, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 144 m² a p.č.90/2, zahrada, o velikosti 1151 m², vše zapsáno na LV č.70 pro k.ú.Vídeň. Ocenění se provádí jako aktualizace vlastního ocenění č.3306-129/2013.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Vídeň 106
594 01 Vídeň
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Vídeň
Katastrální území: Vídeň
Počet obyvatel: 421

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **520,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Integrovaná doprava a železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{100,78 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.4.2013 a 8.8.2014 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.70 pro k.ú.Vídeň
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel obcí ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 830618/4821, Pan Daniel Hammer, Vídeň 106, 59401 Vídeň, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: 830618/4821, Pan Daniel Hammer, Vídeň 106, 59401 Vídeň, vlastnictví: výhradní

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

není k dispozici

7. Celkový popis nemovité věci

Znalec nebyl do nemovitosti vpuštěn, proto některé údaje v ocenění jsou odhadnuty dle vnějšího stavebně technického provedení a na základě informací vlastníka. Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící, podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Má sklonitou střechu, je zděný. Krytina je z pálené tašky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břízkolitová. Vybavení kuchyně je standardní s linkou a sporákem. Topení je ústřední s plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva. Teplá voda je z boileru a z plynového kotle. WC a koupelna jsou standardní, vana. Dveře náplňové a prosklené, podlahy standardní. Okna jsou dřevěná špaletová. Dispozičně jde o byt 5+1. K domu náleží pergola a

venkovní bazén. Dům je starý 40 roků, bez zásadních oprav či rekonstrukcí. Stav objektu je dobrý, údržba dostatečná, vybavení standardní. Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizace je do jímky, elektřinu a na plyn.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., 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 výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

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	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00

3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,936}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 698,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklep:	=	144,00 m ²
přízemí:	=	144,00 m ²
podkroví:	=	144,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	144,00 m ²	2,40 m
přízemí:	144,00 m ²	2,60 m
podkroví:	144,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	144,0*2,4	=	345,60 m ³
vrchní stavba:	126,0*3,0+18,0*2,9	=	430,20 m ³
zastřešení:	126,0*3,9/2	=	245,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 021,50 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	144,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	432,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechem	III	typ C
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 větší než 2	III	0,02

5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
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 - většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,800 = \mathbf{0,928}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,698,- \text{ Kč/m}^3 * 0,928 = 1\,575,74 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,021,50 \text{ m}^3 * 1\,575,74 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 1,040 = 1\,506\,602,83 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,506\,602,83 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,295,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,295,00) / 1\,295,00 = \mathbf{0,954}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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 - bez vlivu	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 1,040 = 0,936

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	96,14	0,936		89,99	
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,954					
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.154	144,00	89,99	12 958,56
§ 4 odst. 1	zahrada	90/2	1 151,00	89,99	103 578,49
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					116 537,05
Pozemky - zjištěná cena				=	116 537,05 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 1 506 602,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 506 602,80 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 116 537,10 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 116 537,10 Kč

Celkem 1 623 139,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 623 139,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 1 506 602,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 506 602,80 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 116 537,10 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 116 537,10 Kč

Celkem 1 623 139,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 623 139,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 623 140,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetdvacetřítisícjednstočtyřicet Kč

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Zástavní právo exekutorské - pohledávka ve výši 6.116,- Kč s příslušenstvím - Pojišťovna České spořitelny, a.s., náměstí Republiky 155, Pardubice, Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 800.000,- Kč s příslušenstvím - QI investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, Praha 1, Zástavní právo soudcovské k zajištění pohledávky ve výši 15.400,- Kč - Red orange s.r.o., Holušická 2221/3, Chodov, 148 00 Praha, Zahájení exekuce 023Ex-01340/2013-007 ze dne 12.8.2013, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 023EX - 01340/2013-053 ze dne 25.10.2013, Rozhodnutí o úpadku KSBR 30 INS - 302902013-A-12 ze dne 25.11.2013. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vyrovnány a vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :



Prodej chalupy se zahradou v obci Vídeň, 5 km od Velkého Meziříčí a D1. Celkovou plochu 979 m2 tvoří obytná část, uzavřený dvůr, stáje a 363 m2 zahrady. Zavedena elektřina a obecní vodovod, plynová a kanalizační přípojka u domu. Vytápění lokální. Dům je před rekonstrukcí, při které lze využít dobře zachované původní klenby a trámový strop. Leží v klidné obci s dobrou dostupností. Požadovaná cena 990.000,- Kč včetně provize. Možnost slevy 100.000,- Kč.



prodej rodinného domu v obci Olší nad Oslavou asi 8 km od Velkého Meziříčí. Dům je průběžně rekonstruovaný a ve velmi dobrém stavu. V přízemí je malá chodba, kuchyň, koupelna, WC, dále je zde ložnice a obývací. V kuchyni jsou velká kachlová kamna na tuhá paliva. Lze jimi vytápět i vedlejší místnost. Podlahy jsou z betonu a perlitu. Na pozemku se nachází prostorná stodola a za ní je slunná oplocená zahrada. Dům je velmi udržovaný. Součástí prodeje je 1845m² lesa, který je asi 80 let starý. Klidné místo k bydlení nebo rekreaci. Požadovaná cena 1.548.215,- Kč včetně právního servisu a provize RK.



Prodej chaty se zahradou o celkové ploše 900 m². Možnost využití jako chaty. Dům se nachází nedaleko centra města Velké Meziříčí. Dispozice 4+1, 2 koupelny s vanou a WC. Na pozemek dovedeny IS, vytápění na tuhá paliva. Na pozemku geologický průzkum - možnost vybudování studny. Celý pozemek je na jižním svahu. Požadovaná cena 1.580.000,- Kč včetně provize.



samostatně stojící dvougenerační RD 2 x 3+1 s garáží a zahradou v klidné části města Velké Meziříčí. Jedná se o částečně podsklepenou smíšenou stavbu s dřevěnými okny a sedlovou střechou krytou plechem, zastavěná plocha činí 660 m², obytná je cca 180 m². Dům prošel v roce 2002 a 2003 částečnou rekonstrukcí. V přízemí se nachází zádveří, chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, pokoj, koupelna, toaleta, komora, prádelna a zimní zahrada. V patře je kuchyň, obývací pokoj, ložnice, pokoj, koupelna, toaleta a terasa (21 m²). O vytápění se stará kotel na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní, odpady jsou svedeny do kanalizace. Plyn je zaveden. K domu náleží garáž, kůlna, dílna a pěkná udržovaná zahrada s ovocnými stromy o rozloze 449 m². Nemovitost je oplocena. V blízkosti domu se nachází základní občanská vybavenost jako je obchod, škola, školka, pošta a zdravotnické zařízení. Město leží v blízkosti dálnice D1. Požadovaná cena 1.899.000,- Kč včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 1.800.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti stanovují na 1.800.000,- Kč.

Slovy: Jedenmilionosmsettisíc Kč

V Tršicích 13.8.2014

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.13.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

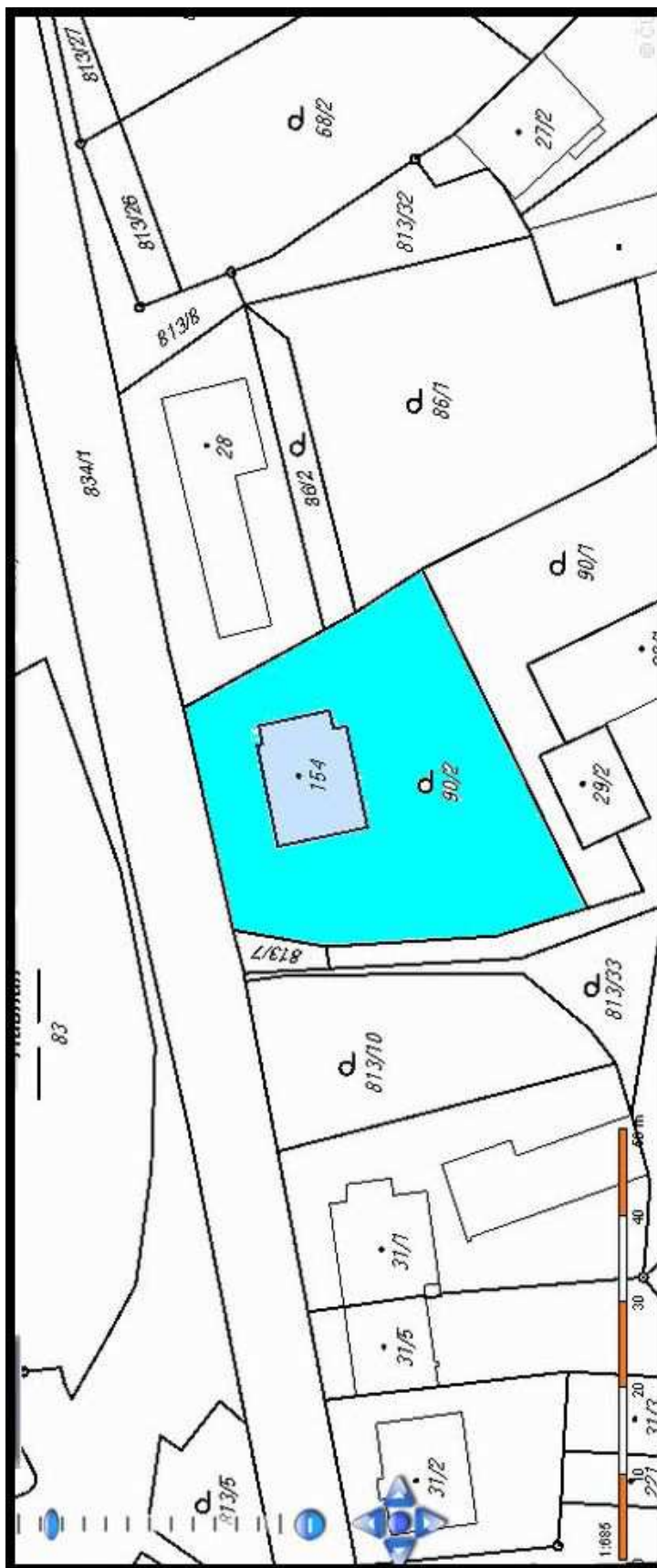
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4028-328/2014 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 70 ze dne 11.8.2014	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	3

Snímek katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



