



ZM-05-2019-15p1

ZNÁLECKÝ POSUDEK – ODHAD TRŽNÍ HODNOTY CENOU OBVYKLOU

číslo 2244/050/2019

o ceně nemovitostí

stp.č. 141 o výměře 208 m² - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu s čp. 158, p.č. 2617 o výměře 63 m² - zahrada - pozemek plnicí funkční celek se stavbou - vše ke dni ocenění zapsáno na LV č. 763 pro obec a k.ú. Pacov, okres Pelhřimov, Kraj vysočina

NEMOVITÁ VĚC:	rodinný dům, pozemky, venkovní úpravy, trvalé porosty
Katastrální údaje :	Kraj Vysočina, okres Pelhřimov, obec Pacov, k.ú. Pacov
Adresa:	Pošenská 158, 395 01 Pacov

Vlastnické údaje:	paní Ladislava Marvanová
Adresa:	Pošenská 158, 39501 Pacov

OBJEDNAVATEL:	Město Pacov, IČO: 00248789
Adresa:	nám Svobody 1, 39501 Pacov

ZHOTOVITEL :	Milan Staněk
Adresa:	Lhotkova 593, 39494 Černovice IČ: 15821374 telefon: 777609883 e-mail: milanstanek2@gmail.com

ÚČEL OCENĚNÍ:	stanovení odhadu tržní hodnoty - obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--

**ODHAD TRŽNÍ HODNOTY - OBVYKLÁ CENA****450 000 Kč**

Stav ke dni: 07.11.2019

Datum místního šetření: 7.11.2019

Za přítomnosti: paní Ladislavy Marvanové

Počet stran: 23 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Černovicích dne 17.11.2019

Milan Staněk



NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je dle požadavku objednatele vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí stanovení odhadu tržní hodnoty majetku cenou obvyklou v daném místě a čase.

Jedná se o tyto nemovitosti:

stp.č. 141 o výměře 208 m² - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu s čp. 158, p.č. 2617 o výměře 63 m² - zahrada - pozemek plnící funkční celek se stavbou - vše ke dni ocenění zapsáno na LV č. 763 pro obec a k.ú. Pacov, okres Pelhřimov, Kraj vysočina

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- objednávka o provedení znaleckého posudku - odhadu tržní hodnoty majetku -
- kopie LV č. 763 pro obec a k.ú. Pacov
- kopie katastrální mapy
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 7.11.2019
- informace získané na příslušném stavebním a městském úřadu
- dostupné informace získané od realitních kanceláří působících v dané lokalitě na trhu z nemovitostmi
- vlastní podklad - databáze obchodovatelnosti podobných nemovitostí v přiměřených podmínkách
- literatura - oceňování nemovitostí na tržních principech - ing. Zbyněk Zazvonil
- oceňování a právní vztahy - doc.ing.Albert Bradáč DrSc., doc.JUDr.Josef Fiala
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění

Místopis

Oceňované nemovitosti zapsané na LV č. 763 pro obec a k.ú. Pacov které jsou předmětem zjištění odhadu tržní hodnoty majetku jsou umístěny na okraji zastavěného území města Pacov v zástavbě rodinných domů městského charakteru v uliční zástavbě ulice Pošenská s přístupem po zpevněné komunikaci s možností připojení na všechny inž. sítě. Město Pacov vybaveno kompletní sítí obchodů a služeb, vybaveno základní občanskou vybaveností - ve městě je základní a mateřská škola, městský a stavební úřad, základní síť zdravotní péče, restaurace, sportovní a kulturní zařízení, město s rozšířenou působností III.st. Dopravní obslužnost města zajištěna vlakovou a autobusovou dopravou v průběhu celého týdne v regionálním i nadregionálním rozsahu

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

2567/6

Město Pacov

Celkový popis

Nemovitosti, které jsou předmětem ocenění - určení odhadu tržní hodnoty majetku jsou předmětem zápisu na LV č. 763

stp.č. 141 o výměře 208 m² - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu s čp. 158, p.č. 2617 o výměře 63 m² - zahrada - pozemek plnící funkční celek se stavbou - vše ke dni ocenění zapsáno na LV č. 763 pro obec a k.ú. Pacov, okres Pelhřimov, Kraj vysočina

Jedná se o budovu přízemního rodinného domu s vedlejší stavbou kolny včetně pozemku pod stavbou a pozemku ve funkčním celku

Rodinný dům**Popis konstrukčního řešení a vybavenosti stavby:**

základy původní bez vodorovných izolací, svislé nosné kce - smíšené, stropy rovné omítané, zastřešení sedlovou vázanou kci s taškovou krytinou, vnitřní omítky vápenné hladké zavlhlé, vnější omítky vápenné hladké na mnoha místech opadané, schodiště cihlové do sklepa, dveře dřevěné výplňové, okna původní špaletová, podlahy plovoucí laminátové a keramická dlažba, rozvody teplé a studené vody, elektro 3x380V, vytápění ÚT na zemní plyn s radiátory, kanalizace svedena do obecní, v koupelně sprchový kout, WC

Jedná se o původní stavbu postavenou cca před 100 - 120 roky, s tím že na stavbě byla v průběhu užívání prováděna velmi omezená stavební a provozní údržba a drobné stavební úpravy na zlepšení komfortu užívání poplatné době využití, stavba ke dni ocenění v horším technickém a provozním stavu, na stavebních konstrukcích jsou zjištěny statické poruchy způsobené umístěním nemovitosti podél komunikace s velkým dopravním zatížením v návaznosti na horší založení stavby

dispoziční uspořádání:

1:NP

vstupní přistavěná veranda

12,8 m²

chodba

3 m²

kuchyně

29,3

pokoj

19,1

koupelna s WC

4,2

sklep

sklep

15,m²**sklad**

vedlejší stavba konstrukčně navazující na stavbu RD, přízemní objekt, smíšené obvodové zdivo, bez stropů, sedlové zastřešení, tašková krytina, bez podlahy, vjezdové dřevěná svlaková vrata napadena hnilobou, omítky vápenné opadané, stavba bez dalšího vybavení, užitná plocha - 22,2 m²

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. rodinný dům
- 1.2. kolna

2. Hodnota pozemků

- 2.1. pozemky

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. soubor budov (rodinný dům, vedlejší stavba, pozemky, venkovní úpravy a porosty)

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
sklep			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	15,00 m ²	1,00	15,00 m ²
			15,00 m²
přízemí			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
vstupní veranda	12,80 m ²	1,00	12,80 m ²
chodba	3,00 m ²	1,00	3,00 m ²
kuchyň	29,30 m ²	1,00	29,30 m ²
pokoj	19,10 m ²	1,00	19,10 m ²
koupelna	4,20 m ²	1,00	4,20 m ²
			68,40 m²
			83,40 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
sklep	15,00	2,00 m
přízemí	85,00	3,30 m
	100,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	sklep (15)*(2,00) =	30,00
NP	přízemí (85)*(3,30) =	280,50
Z	zastřešení 85*3,3*0,5 =	140,25
Obestavěný prostor - celkem:		450,75 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné bez izolací
2. Zdivo	smíšené zavlhlé zemní vlhkostí nezateplené , staticky narušeno
3. Stropy	rovné omítané
4. Střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytina	tašky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenná značně zavlhlé
8. Fasádní omítky	vápenná značně zavlhlé, zčásti opadané
9. Vnější obklady	chybí

10. Vnitřní obklady	běžné obklady
11. Schody	cihelné
12. Dveře	výplňové
13. Okna	dřevěná špaletová, zdvojená
14. Podlahy obytných místností	dřevěná plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel
17. Elektroinstalace	třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	teplá i studená
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	svedeno do obecní
23. Vybavení kuchyně	standardní
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	bez vybavení

Jednotková cena
Množství
Reprodukční cena

4 000 Kč/m³
450,75 m³
1 803 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	147 846	147 846	8,53
2. Zdivo	21,20	382 236	382 236	22,06
3. Stropy	7,90	142 437	142 437	8,22
4. Střecha	7,30	131 619	131 619	7,60
5. Krytina	3,40	61 302	61 302	3,54
6. Klempířské konstrukce	0,90	16 227	16 227	0,94
7. Vnitřní omítky	5,80	104 574	104 574	6,04
8. Fasádní omítky	2,80	50 484	50 484	2,91
9. Vnější obklady	0,50	9 015	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	41 469	41 469	2,39
11. Schody	1,00	18 030	18 030	1,04
12. Dveře	3,20	57 696	57 696	3,33
13. Okna	5,20	93 756	93 756	5,41
14. Podlahy obytných místností	2,20	39 666	39 666	2,29
15. Podlahy ostatních místností	1,00	18 030	18 030	1,04
16. Vytápění	5,20	93 756	93 756	5,41
17. Elektroinstalace	4,30	77 529	77 529	4,47
18. Bleskosvod	0,60	10 818	10 818	0,62
19. Rozvod vody	3,20	57 696	57 696	3,33
20. Zdroj teplé vody	1,90	34 257	34 257	1,98
21. Instalace plynu	0,50	9 015	9 015	0,52
22. Kanalizace	3,10	55 893	55 893	3,23

23. Vybavení kuchyně	0,50	9 015	9 015	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,10	73 923	73 923	4,27
25. Záchod	0,30	5 409	5 409	0,31
26. Ostatní	3,40	61 302	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 732 683 Kč	
Množství			450,75 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 844 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	85
Užitná plocha (UP)	[m ²]	83
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	450,75
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 844
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 844
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 732 683
Stáří	roků	120
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	346 537

1.2. kolna

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
přízemí	
	15,00 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	20,00	4,00 m
	20,00 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	přízemí (20)*(4,00) =	80,00
Z	zastřešení 20*3,3*0,5 =	33,00
Obestavěný prostor - celkem:		113,00 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	mělké základy bez izolací
2. Obvodové stěny	smíšené
3. Stropy	chybí

4. Krov	dřevěný
5. Krytina	tašková
6. Klempířské práce	chybí
7. Úprava povrchů	omítka
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné svlakové
10. Okna	chybí
11. Podlahy	udusaná zemina
12. Elektroinstalace	chybí

Jednotková cena	1 500 Kč/m ³
Množství	113,00 m ³
Reprodukční cena	169 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	12 035	12 035	7,10
2. Obvodové stěny	31,80	53 901	53 901	31,80
3. Stropy	19,80	33 561	33 561	19,80
4. Krov	7,30	12 374	12 374	7,30
5. Krytina	8,10	13 730	13 730	8,10
6. Klempířské práce	1,70	2 882	2 882	1,70
7. Úprava povrchů	6,10	10 340	10 340	6,10
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	5 085	5 085	3,00
10. Okna	1,10	1 865	1 865	1,10
11. Podlahy	8,20	13 899	13 899	8,20
12. Elektroinstalace	5,80	9 831	9 831	5,80
Upravená reprodukční cena			169 500 Kč	
Množství			113,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		1 500 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	20
Užitná plocha (UP)	[m ²]	15
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	113,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	169 500
Stáří	roků	120
Další životnost	roků	10
Opotřebení	%	92,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	13 052

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemky stavební a pozemky ve funkčním celku v porovnatelné lokalitě				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
550	1	550,00	1,00	550,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

550,00 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

jednotková cena oceňovaných pozemků je určena na podkladě provedeného průzkumu trhu s pozemky podobného charakteru v porovnatelné lokalitě

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	141	208	550,00		114 400
zahrada	2617	63	450,00		28 350
Celková výměra pozemků		271	Hodnota pozemků celkem		142 750

3. Porovnávací hodnota

3.1. soubor budov (rodinný dům, vedlejší stavba, pozemky, venkovní úpravy a porosty)

Oceňovaná nemovitá věc

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

koeficienty pro následnou úpravu tržní hodnoty oceňovaného majetku jsou určeny s přihlédnutím k charakteru oceňovaných nemovitostí s možností objektivní úpravy hodnoty v daném čase a místě s ohledem na znalost oceňované nemovitosti a nemovitostí využitých v porovnávací metodě ocenění majetku

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Zjištění hodnoty majetku v porovnávací metodě je určeno na podkladě prodaných částečně porovnatelných nemovitostí s provedením úpravy ceny dle určených koeficientů, které mají vliv na tvorbu a získání hodnoty majetku na volném trhu s nemovitostmi

Užitná plocha:	98,40 m ²
Obestavěný prostor:	563,75 m ³
Zastavěná plocha:	105,00 m ²
Plocha pozemku:	271,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: rodinný dům
Lokalita: Včelnička
Popis: st.p.č. 69 o výměře 678 m² - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu čp. 58 , p.č. 209/2 o výměře 1724 m² – zahrada
 rodinný dům s jednou bytovou jednotkou. Obdélníková přízemní stavba bez podsklepení s částečným podkrovím. Všechny vstupní informace pro ocenění nemovitosti jsou čerpány z výpovědi objednatele posudku a z poznatků získaných při místním šetření provedením prohlídky celé nemovitosti. Celkový stav nemovitosti zcela odpovídá stáří stavby bez provádění základní stavební a provozní údržby. Celkově je stavba v horším technickém a provozním stavu.

Popis konstrukčního řešení a vybavenosti stavby:

základové konstrukce původní s narušenou vodorovnou izolací, zdivo cihelné, stropy rovné typové omítané, zastřešení provedeno tesařsky vázanou konstrukcí s taškovou krytinou, střešní žlaby, svody a parapety z pozinkovaného, vnitřní i vnější omítky vápenné zavlhlé z části opadané, vnitřní obklady keramické v kuchyni, schody dřevěné žebříkové, dveře výplňové, okna dřevěná zdvojená, podlahy beton, dřevotříska, PVC, vytápění etážové, bez bleskosvodu, rozvod studené vody v pozinkovaných trubkách ve velmi špatném stavu, vnitřní kanalizace svedena do jímky, bez koupelny, WC suché, stavba bez dalšího vybavení.

dispoziční uspořádání:

Přízemí:

Kuchyně 14 m², chodba 9,75 m², pokoj 18,9 m², pokoj 22 m²

podkroví

místnost pro letní využití nesplňuje podmínky pobytové místnosti dle příslušných ČSN 17,9m²

ZP 91 m²

OP 560 m³

Obytná plocha 80 m²

Pozemky 2402 m²

Opotřebení 70%

Realizace prodejem 06/2018 800 000,- Kč

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	0,70



K7 Úvaha zpracovatele ocenění

0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c: snížení a zvýšení ceny příslušným dílčím koeficientem porovnatelné nemovitosti s ohledem na nemovitost porovnávanou je provedeno z více hledisek

- K1 – prodaná nemovitost - bez úpravy
- K2 - užitná plocha - porovnatelná užitná plocha - bez úpravy
- K3 - umístění - menší obec - bez úpravy ceny
- K4 - provedení a vybavení – bez úpravy
- K5 - celkový stav – větší opotřebení- úprava ceny snížením
- K6 - menší pozemek - úprava ceny snížením
- K7 - horší pozice na trhu - úprava ceny snížením

Cena
800 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,39

Upravená cena
312 000 Kč

Název: rodinný dům 50 m2, pozemek 56 m2

Lokalita: Vrchlického, Soběslav - Soběslav II

Popis: rodinný dům k rekonstrukci v obci Soběslav. Dispozice nemovitosti 2+1 bez koupelny a WC s možností vybudování sociálního zařízení a realizace půdní vestavby. Zděný nepodsklepený objekt ve špatném technickém a provozním stavu, sedlová střecha, lokální vytápění.

Pozemek: 56,00 m²

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

- K1 Redukce pramene ceny 1,00
- K2 Velikosti objektu 1,00
- K3 Poloha 0,80
- K4 Provedení a vybavení 1,00
- K5 Celkový stav 1,00
- K6 Vliv pozemku 1,00
- K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: snížení a zvýšení ceny příslušným dílčím koeficientem porovnatelné nemovitosti s ohledem na nemovitost porovnávanou je provedeno z více hledisek

- K1 – nemovitost v nabídce RK - bez úpravy
- K2 - užitná plocha - menší užitná plocha - úprava ceny snížením
- K3 - umístění - porovnatelná obec - bez úpravy ceny
- K4 - provedení a vybavení – bez úpravy
- K5 - celkový stav – větší opotřebení- úprava ceny snížením
- K6 - pozemek - porovnatelný pozemek - bez úpravy ceny
- K7 - horší pozice na trhu - úprava ceny snížením

Cena
870 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,64

Upravená cena
556 800 Kč

Název: rodinný dům 112 m2, pozemek 169 m2

Lokalita: Kardašova Řečice, okres Jindřichův Hradec

Popis: rodinný dům na rohu ulice Hradecké a Pivovarské v Kardašově Řečici vzdálené od Jindřichova Hradce 14km a od Českých Budějovic 47km. Dům je z roku 1910. V roce 2000 proběhla v domě rekonstrukce a připojení na kanalizaci, plastová okna, voda z řadu, topení plynové a také na tuhá paliva.

Dispozice domu 3+1, možno zvětšit o půdní prostory.

Pozemek: 169,00 m²
Užitná plocha: 112,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,60



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: snížení a zvýšení ceny příslušným dílčím koeficientem porovnatelné nemovitosti s ohledem na nemovitost porovnávanou je provedeno z více hledisek

- K1 – nemovitost v nabídce RK- bez úpravy
- K2 - užitná plocha - porovnatelná užitná plocha - bez úpravy
- K3 - umístění - porovnatelná obec - bez úpravy ceny
- K4 - provedení a vybavení – bez úpravy
- K5 - celkový stav – úprava ceny snížením
- K6 - porovnatelný pozemek - úprava ceny snížením
- K7 - horší pozice na trhu - úprava ceny snížením

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
1 390 000 Kč	0,38	528 200 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Zjištění hodnoty majetku v porovnávací metodě je určeno na podkladě realizovaných a nabízených prodejů částečně porovnatelných nemovitostí na volném trhu s nemovitostmi s provedením úpravy ceny dle určených koeficientů, které mají vliv na tvorbu a získání hodnoty majetku na volném trhu s nemovitostmi

Minimální jednotková porovnávací cena	312 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	465 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	556 800 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	465 667 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	465 667 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům	346 536,60 Kč
1.2. kolna	13 051,50 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	359 588,10 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky	142 750,- Kč
--------------	--------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. soubor budov (rodinný dům, vedlejší stavba, pozemky, venkovní úpravy a porosty)	465 667,- Kč
---	--------------

Porovnávací hodnota	465 667 Kč
Věcná hodnota	502 338 Kč
z toho hodnota pozemku	142 750 Kč

Komentář ke stanovení odhadu tržní hodnoty

Popis a charakteristika je provedena pro dané nemovitosti zapsané na LV č. 763 pro obec a k.ú. Pacov, okres Pelhřimov, Kraj vysočina

Zásadním hodnotícím faktorem pro určení odhadu tržní hodnoty je databáze porovnatelných realizovaných prodejů podobných v zásadě porovnatelných nemovitostí a získání poznatků a informací od příslušných realitních kanceláří obchodujících s nemovitostmi v dané lokalitě.

Znalec oslovil dvě realitní kanceláře (kanceláře zabývající se obchodem s nemovitostmi) a dále pak čerpal mimo jiné z vlastní databáze obchodovatelných a obchodovaných nemovitostí a z informací získaných s příslušných stránek internetu, kde je realizován obchod s nemovitostmi.

Z pohledu znalce a získaných informací se jedná o nemovitosti průměrně obchodovatelné

Dalším hodnotícím faktorem je provedení jednoduché analýzy trhu, kvality oceňované nemovitosti z pohledu vybavenosti, umístění, dostupnosti nemovitosti, kvality okolí a celkového působení předmětné nemovitosti pro následné využití.

Jednoduchá analýza tržního prostředí :

- oceňuje se soubor nemovitostí zapsaných na na LV č. 763 pro obec a k.ú. Pacov
- stanovuje se odhad tržní hodnoty pro tento typ staveb (rodinný dům s vedlejší stavbou, venkovní úpravy) a pozemků v daném prostředí a daném čase, tento typ nemovitosti v daném prostředí je z pohledu znalce průměrně obchodovatelný
- v zájmovém území je nabídka srovnána s poptávkou
- pro srovnání realizovaných prodejů není z pohledu znalce k dispozici dostatečné množství potřebných údajů

- nemovitost je situována v regionu s malou kupní silou, v lokalitě zastavěného území města Pacov, v uliční zástavbě s větším dopravním zatížením s možností napojení na všechny dostupné inž. sítě
- umístění ve městě s větší občanskou a technickou vybaveností, s větší sítí služeb
- dopravní oblužnost města zajištěna autobusovou a vlakovou dopravou v regionálním i nadregionálním rozsahu
- objekt je napojen na obecní vodovod, elektro, STL plynovod a kanalizaci. Ke dni provedeného místního šetření nemovitost funkční v horším technickém a provozním stavu, nemovitost se statickým narušením - statické trhliny ve zdivu
- přístup k nemovitosti zajištěn po zpevněné místní komunikaci ve vlastnictví obce

Rekapitulace a vyhodnocení metod ocenění pro určení konečného odhadu tržní hodnoty pro danou nemovitost v daném čase a místě

Ocenění je provedeno dle podkladů získaných od objednatele posudku s provedením prohlídky souboru staveb

Pro odhad tržní hodnoty majetku je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda technického ohodnocení (nákladová, věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení nemovitosti v současných cenách se zohledněním skutečného opotřebení a skutečného stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných a nabízených porovnatelných nemovitostí.

Jako jeden z podkladů pro stanovení odhadu tržní hodnoty cenou obvyklou za podmínek trhu s nemovitostmi za současné situace hospodářství byla znalcem zjištěna věcná hodnota předmětných nemovitostí, které ve své podstatě popisuje velikost a stav oceňovaných nemovitostí s určením věcné hodnoty na podkladě jednotkové ceny obestavěného prostoru jednotlivých budov. Do věcné hodnoty nemovitosti je obtížné promítnout jejich polohu, velikost obce, ve které se nachází, vybavenost obce, přístupnost nemovitosti a další faktory, které jsou rozhodující pro skutečnou hodnotu jednotky a které jsou pro případného klienta velmi důležité (stav trhu v místě v reálném čase apod.). a z těchto důvodů má VH oceňovaných nemovitostí pro závěrečnou tvorbu odhadu tržní hodnoty pouze informativní charakter

Metoda výnosová není pro daný typ využita, nemovitosti tohoto charakteru (rodinné domy) se v současné době v rámci lokality, běžně tržně nepronajímají a nelze tedy objektivně určit tržní nájemné, které bude mít vypovídací hodnotu pro určení výnosu z dané nemovitosti

Z výše uvedených důvodů se z pohledu objektivnosti posouzení oceňované nemovitosti přiřkláním pouze k hodnotě zjištěné metodou porovnávací, která nejlépe vystihuje hodnotu oceňované jednotky a situaci místního trhu.

V porovnávací metodě je použit vzorek prodaných a nabízených částečně porovnatelných nemovitostí a dále byla provedena konzultace možného odhadu tržní hodnoty nemovitosti jako podklad pro případný prodej se spolupracujícím znalcem a spolupracujícím realitním makléřem

Dále je nutné při určení odhadu tržní hodnoty majetku (nemovitostí) zohlednit a brát v úvahu činitele, které mohou ovlivnit cenu nemovitosti, jedná se zejména o:

- stávající technický a provozní stav nemovitosti - souboru budov jako celku
- umístění předmětné nemovitosti - velikost lokality, přítomnost nebo nepřítomnost rušivých faktorů pro rodinné bydlení
- vybavenost lokality (občanské a technická vybavenost)
- dopravní obslužnost území s umístěním předmětné nemovitosti
- okolní zástavba
- energetická náročnost užívání budov
- dostupnost parkování
- architektonické řešení a variabilita nemovitosti
- pozemky ve funkčním celku
- právní stav nemovitosti

část výše popsaných hodnot jako jeden z podkladů pro závěrečné určení odhadu tržní hodnoty majetku je dle posouzení znalce hodnocena v zásadě pozitivně bez výhrad,

větší část hodnot je hodnocena s výhradou (menší objekt s malou užitnou plochou, umístění nemovitosti v lokalitě s větším dopravním zatížením, nemovitost v horším technickém a provozním stavu se statickým narušením a s velkým opotřebením části prvků dlouhodobé i krátkodobé životnosti, malý pozemek ve funkčním celku

Do závěrečného vyhodnocení odhadu tržní hodnoty byly zohledněny všechny výše popsané klady a zápornosti nemovitostí

Odhad tržní hodnoty předmětných nemovitostí je určen na podkladě provedené jednoduché analýzy trhu s nemovitostmi, s přihlédnutím k ceně získané porovnáním realizovaných prodejů a nabízených podobných, částečně porovnatelných nemovitostí, se zohledněním záporů a kladů nemovitostí.

Na závěr lze jednoznačně konstatovat, že se jedná o určení odhadu tržní hodnoty souboru nemovitostí zapsaných na LV č. 763 pro obec a k.ú. Pacov - tedy nemovitostí, které jsou v dané lokalitě vhodné pro trh s realitami v ceně určené tímto odhadem, při zachování současného vývoje trhu s nemovitostmi a při zachování technického a vybavenostního stavu předmětné nemovitosti

Odhad tržní hodnoty majetku zapsaného na LV č. 763 jako celku

rodinný dům s vedlejší stavbou čp. 158 s pozemkem pod stavbou, pozemkem ve funkčním celku, venkovními úpravami, trvalými porosty

450 000- Kč

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Na této zásadě je vypracováno ocenění těchto nemovitostí

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou zcela nezávislou

V Černovicích 17.11.2019

Milan Staněk
Lhotkova 593
39494 Černovice
telefon: 777609883
e-mail: milanstanek2@gmail.com

pečeť



podpis

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako soudní znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 7. prosince 1998 pod poř. číslem 1578/Z v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2244/050/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 050/2019.

Staněk Milan
ocenění nemovitého majetku
Lhotkova 593, 394 94 Černovice
tel.: 565 492 350; mob.: 777 609 883
IČO: 158 21 556; KČ, eva: 330402-10778-00

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 763	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Přímky a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Parcela	BPEJ	Výměra (m ²)
2617	72911	63

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

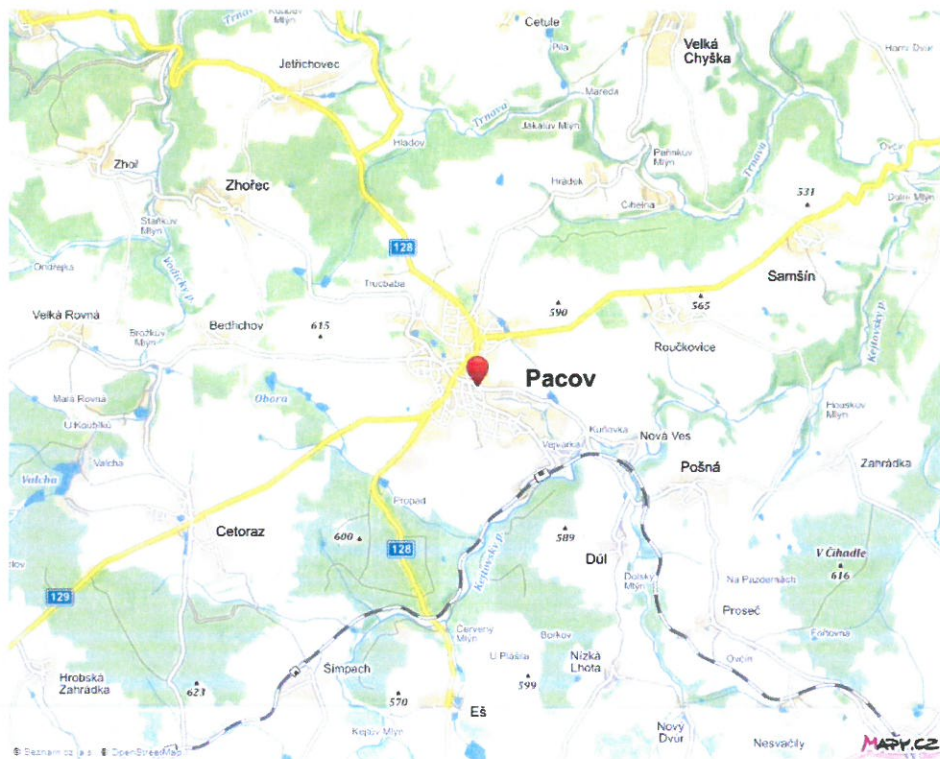
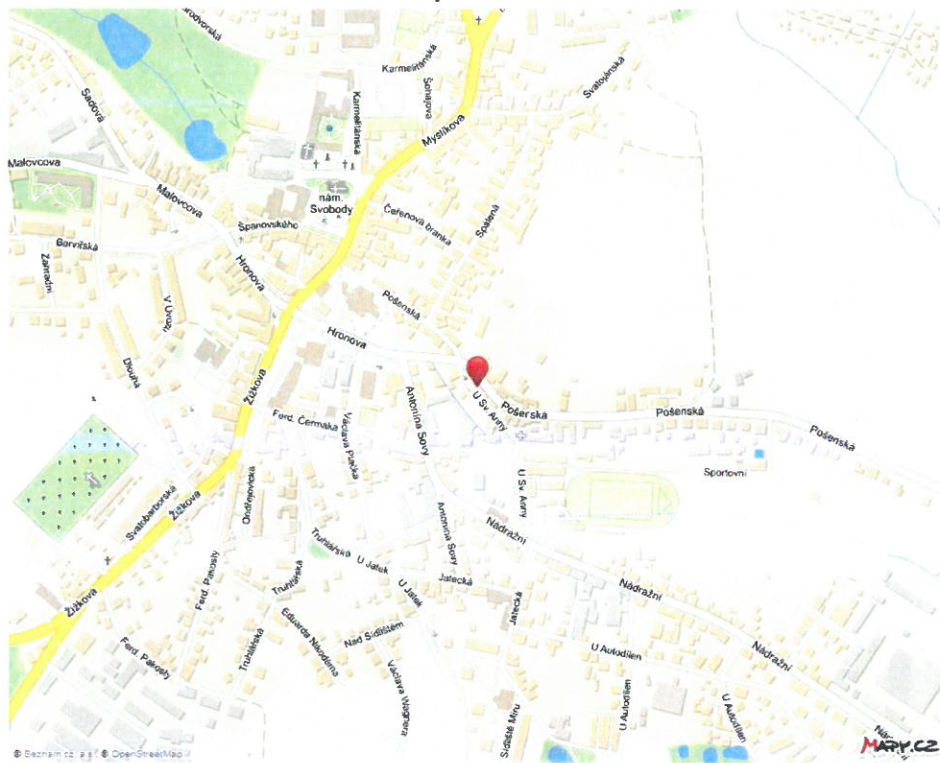
Vyhotovil: _____ Vyhotoveno: 14.11.2019 19:24:57
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

2244/050/2019

Kopie katastrální mapy ze dne 17.11.2019



Mapa oblasti





koupelna



WC



pokoj



kuchyně



vstupní veranda



pohled uliční na RD



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Milan Staněk", written over a small white rectangular piece of paper.

