

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3134/47/2014

NEMOVITÁ VĚC: Rekreační chata č.e. 5

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský,
okres Rokycany,
obec Týček, k.ú. Týček

Adresa nemovité věci: 338 08 Týček č.e. 5

Vlastník: Jiří Veselý,
Miletice 75,
27323 Černuc, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL : REXIM REALITY s.r.o.,

Adresa objednatele: Murmanská 1475/4,
100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Zdeněk Myslík

Adresa zhotovitele: Kovářova 141/1a,
155 00 Praha 5

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení (ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA
285 000 Kč

Datum místního šetření: 9.10.2014

Stav ke dni :

9.10.2014

Počet stran: 14 stran

Počet vyhotovení: 2

V Praze dne 17.10.2014

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny rekreační chaty č.e. 5 postavené na pozemku st. č. 94 v katastru nemovitostí evidovaný jako zastavěná plocha a dále pozemek č. 340/6 ostatní plocha, které tvoří jednotný funkční celek, katastrální území Týček, obec Týček, okr. Rokycany.

Obvyklou cenou pro účely zákona č. 403/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Z uvedených definic obvyklé ceny je zřejmé, že při zjišťování tržní hodnoty nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob, tedy povinného či oprávněného ani žádné jiné okolnosti provázající obvyklou cenu. Je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy měla vycházet ze všech výše uvedených aspektů, které determinují obvyklou cenu.

V daném případě pro nemovitosti katastrální území Týček je obvyklá cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty staveb je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání.

Základem hodnoty je výpočet obestavěného prostoru. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha vč. seznamu směrných orientačních sazeb ke sborníku S-850 a sazebníku orientačních sazeb přímých nákladů a zahraniční metodika publikovaná Konzultinvestem Praha.

Pro cenu zjištěnou (administrativní neboli úřední) pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 441//2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečňovaných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak úřední cenu (vyhláška č. 199/2014 Sb.), věcnou hodnotu dle THU, srovnávací hodnotu tak i porovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na tržní hodnotu.

Za cenu obvyklou považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 6 Katastrálního úřadu Rokycany

Kopie katastrální mapy

Údaje a podklady zjištěné při fyzické prohlídce a zaměření nemovitosti dne 9.10.2014.

Informace sdělené objednatelem posudku

SOUČASNÝ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
-------------------	--

Celkový popis

Technický popis oceňovaných nemovitostí

Jedná se o rekreační chatu původně postavenou v roce 1967 a od téhož roku v užívání. Objekt byl postupně dotvářen až do dnešní podoby s tím, že k chatě byla provedena přístavba, která řeší obytnou místnost. Vzhledem k tomu, že vlastník nemovitosti nespolupracuje, (není k zastižení ani dle informace objednatele), nebyl umožněn přístup, lze předpokládat standardní vybavení chaty přičemž toto má zanedbatelný vliv na cenu obvyklou. Objekt nese známky běžně prováděné údržby. Předmětem ocenění jsou dále vybudované venkovní úpravy a vysázené trvalé porosty, vše na pozemcích v katastru nemovitostí evidované jako zastavěná plocha a ostatní plocha, katastrální území Týček, obec Týček, okr. Rokycany.

Rekreační chata č. 5

Přízemní se střechou sedlovou, nad přístavbou pultovou bez možnosti využití prostoru v podkroví k účelovému využití. Obvodové konstrukce jsou montované na bázi dřevní hmoty, izolace proti zemi vlhkosti nejsou, dveře plné, vytápění lokální na tuhá paliva, rozvod studené vody, průtokový ohřívač vody. Celkově lze objekt hodnotit s prvky standardního vybavení. Cena chaty a její vybavení se vypočte dle § 26 vyhl. Cena chaty zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu venkovních úprav. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 20 k vyhl. Technický stav a vybavení odpovídá stáří chaty.

Venkovní úpravy

Ve smyslu vyhlášky jsou předmětem ocenění jen položky č. 15,19,21,23 a 34 uvedené v příloze č. 11, přičemž se tyto na pozemku nevyskytují.

Cena rekreační chaty, zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu vedlejších staveb, tvořících její příslušenství, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

Studna

Vrtaná opatřena el. čerpadlem, hl. 10m, Ø 120, stáří 15 let.

Trvalé porosty

Jsou běžně ošetřovány, jedná se o okrasné porosty a ovocné dřeviny, oceněné ve smyslu vyhlášky dle § 47 zjednodušeným způsobem.

Pozemky

Jsou v katastru nemovitostí evidovány jako zastavěná plocha a ostatní plocha, které tvoří jednotný funkční celek, katastrální území Týček, obec Týček, okr. Rokycany .

	č.	(m ²)
zastavěná plocha a nádvoří	st. 94	39
ostatní plocha	č. 340/6	359

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
--	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu****1. Ocenění staveb**

1.1 Chata č.e 5

1.2 Studna

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1 Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku**1. Porovnávací ocenění**

1.1 Rekreační chata č.e. 5

OCENĚNÍ

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - exekuce	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava – autobusová zast. od 201 do 1000	II	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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,893}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,875}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Týček:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 050,00 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, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{134,95 \text{ Kč/m}^2}$$

Ocenění prováděné podle 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. a č. 344/2013 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.

1. Ocenění staveb**1.1 Chata č.e 5****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	47 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 474,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

INP:	4,8*5,65+3,4*5,3	=	45,14 m ²
zastřešení:	5,65*4,8+3,4*5,3	=	45,14 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
INP:	45,14 m ²	2,80 m
zastřešení:	45,14 m ²	1,00 m

Obestavěný prostor

INP:	4,8*5,65*(2,8+0,1)+3,4*5,3*2,4	=	121,90 m ³
zastřešení:	5,65*4,8*1,0/2+3,4*5,3*0,4/2	=	17,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	139,06 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ H
1. Druh stavby - Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce - Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce - Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě - Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení - Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby - Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.) - Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou - Do 400 m2	II	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu - pozemek jiného vlastníka	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 47 let:

$$s = 1 - 0,005 * 47 = \mathbf{0,765}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,765 = \mathbf{0,605}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,893$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,474,- \text{ Kč/m}^3 * 0,605 = 1\,496,77 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 139,06 \text{ m}^3 * 1\,496,77 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,893 = 182\,152,37 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 182 152,37 Kč

1.2 Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	10,00 m
Profil studny:	120 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 10,00 m * 975,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

Základní cena celkem

= 9 750,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2930

Upravená cena studny

= 17 885,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 50 = 30,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

* 0,700

= 12 519,78Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 660,-Kč/ks

+ 9 660,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 9 660,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 2,2930

= 17 720,30 Kč

opotřebení čerpadel 30,0 %

* 0,700

= 12 404,21Kč

Upravená cena čerpadel

+ 12 404,21 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 24 923,99 Kč

Koeficient pp

* 0,875

Cena stavby CS

= 21 808,49 Kč

Studna - zjištěná cena

= 21 808,49 Kč

2. Ocenění pozemků**2.1 Pozemky****Ocenění****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 - Vlivy snižující cenu - exekuce I -0,10

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,900}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,893$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,900 * 0,893 = 0,788$

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	134,95	0,788		106,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st 94	39,00	106,34	4 147,26
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	340/6	359,00	106,34	38 176,06
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					42 323,32

Pozemky - zjištěná cena = 42 323,32 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1 Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	38 176,00
Celková výměra pozemku	m ²	359,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	5 316,99
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	345,60

Trvalé porosty - zjištěná cena 345,60 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

1.1 Rekreační chata č. 5 Oceňovaná nemovitá věc

Obestavěný prostor:	139,06 m ³
Zastavěná plocha:	45,14 m ²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

1) Prodej chaty 57 m² Zbiroh (okres Rokycany)

599 000 Kč

Realitní kancelář Hit reality nabízí k prodeji pěknou zděnou/cihlovou chatu v obci Přisednice u Zbiroha. Chata je v osobním vlastnictví, podsklepená, dispozičně řešena jako 3+1 s balkonem a zahradou 170m². Po příchodu do chaty se nachází malá předsíň, za kterou je umyvadlo a druhé dveře ven. Z předsíně se dále dostanete do centrální místnosti tj. jídelní a obývací kout, dále jsou zde nová krbová kamna a dvě postele. Z této místnosti vedou dveře do kuchyně, kde se nachází zachovalá kuchyňská linka se dřezem, naproti lince se nachází stará kamna, elektrický sporák a mikrovlnná trouba. Z obývacího pokoje vedou dveře také do dvou ložnic. Chata je podsklepená, ve sklepě se nachází sprcha a garáž. WC zajišťuje nový suchý záchod umístěný na zahradě. Do chaty je zavedena voda ze studny, elektřina, která je rozvedena, bojler na teplou vodu. Chata se nachází ve velmi klidné lokalitě. Možnost koupání v nedalekém rybníku Jablečno, vzdáleného cca 1,5 km. Jelikož je chata s pozemkem v osobním vlastnictví, je možné jej financovat hypotékou, kterou Vám naše realitní kancelář zdarma zprostředkuje. Vřele doporučuji.

Celková cena: **599 000 Kč za nemovitost, včetně provize**

Poznámka k ceně: **cena je konečná včetně právního servisu a provize RK!**

ID zakázky: **032706**

Aktualizace: **23.09.2014**

Stavba: **Smíšená**

Stav objektu: **Dobry**

Vlastnictví: **Osobní**

Umístění objektu: **Polosamota**

Typ domu: **Přízemní**

Podlaží: **1. podlaží z celkem 2 včetně 1 podzemního**

Počet bytů: **1**

Plocha zastavěná: **57 m²**

I. Užitná plocha: **57 m²**

II. Plocha podlahová: **54 m²**

III. Plocha pozemku: **225 m²**

IV. Voda: **Místní zdroj**

V. Topení: **Lokální tuhá paliva**

VI. Elektřina: **400V**

VII. Doprava: **Silnice, Autobus**

V okolí najdete:

Bus MHD: Zbiroh, nám. (278 m)

Bankomat: Bankomat Komerční banky (48 m)

Pošta: Česká pošta, s.p. (251 m)

Lékárna: Lékárna U Větrného kohouta (330 m)

Restaurace: Restaurace a vinárna Na Radnici (44 m)

2) Prodej chalupy 45 m, Zbiroh (okres Rokycany)

495 000 Kč

Nabízíme exkluzivně k prodeji menší domek v katastru města Zbiroh v části Švabín. Jedná se o dům dispozičně řešený jako 1+1 postavený na pozemku o výměře 234m². Výměra: obývací pokoj 17m², kuchyně 13m², koupelna s WC 5m², komora 2,5m², chodba 6m². Dům je napojen na vlastní studnu, topení kamna. Střeška a fasáda po rekonstrukci

Celková cena: **495 000 Kč za nemovitost**

ID zakázky: **794**

Aktualizace: **30.09.2014**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Dobrý**

Poloha domu: **Samostatný**

Umístění objektu: **Klidná část obce**

Typ domu: **Přízemní**

Podlaží: **1**

Plocha zastavěná: **50 m²**

Užitná plocha: **45 m²**

Plocha pozemku: **234 m²**

3) Prodej chaty 352 m, Drahoňův Újezd (okres Rokycany)

650 000 Kč

Prodej chaty 3+1 v Drahoňově Újezdě u Zbiroha, okres Rokycany. Chata je podsklepená s podkrovím, malou koupelnou a WC. Do chaty je zaveden elektrický proud a voda. Odpad je sveden do septiku. Chata je zděná na vlastním oploceném pozemku. Pod chatou je možnost koupání, okolo chaty jsou lesy. Doporučuji pro milovníky klidu a přírody.

Celková cena: **650 000 Kč za nemovitost, včetně provize**

Poznámka k ceně: **zlevněno**

Aktualizace: **02.10.2014**

ID: **3696599132**

Stavba: **Cihlová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Vlastnictví: **Osobní**

Typ domu: **Přízemní**

Plocha zastavěná: **40 m²**

Užitná plocha: **352 m²**

Plocha pozemku: **392 m²**

Voda: **Místní zdroj**

Topení: **Lokální tuhá paliva**

Odpad: **Septik**

Elektřina: **230V**

Srovnatelné nemovité věci

Název: 1			
Lokalita:	Zbiroh		
Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,80		
K2 Velikosti objektu	0,83		
K3 Poloha	0,95		
K4 Provedení a vybavení	0,90		
K5 Celkový stav	0,85		
K6 Vliv pozemku	1,05		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_c	Kč/ks
		0,48	288 332
	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
	225 m ²	599 000 Kč	599 000 Kč/ks
Název: 2			
Lokalita:	Zbiroh		
Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,80		
K2 Velikosti objektu	0,90		
K3 Poloha	0,90		
K4 Provedení a vybavení	0,95		
K5 Celkový stav	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,05		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98		

		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_c	Kč/ks
		0,57	282 203
Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena	
234 m ²	495 000 Kč	495 000 Kč/ks	
Název: 3			
Lokalita:	Drahoňův	Újezd	
Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,80		
K2 Velikosti objektu	0,87		
K3 Poloha	0,85		
K4 Provedení a vybavení	0,85		
K5 Celkový stav	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,02		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_c	Kč/ks
		0,44	285 054
Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena	
395 m ²	650 000 Kč	650 000 Kč/ks	

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	282 203 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	285 196 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	288 332 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	285 196 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	285 196 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Chata č.e 5	182 152,00 Kč
1.2 Studna	21 809,00 Kč
	203 961,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky	42 323,00 Kč
-------------	--------------

3. Ocenění trvalých porostů

3.1 Trvalé porosty	346,00 Kč
--------------------	-----------

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Rekreační chata	285 196,00 Kč
---------------------	---------------

Současný stav	
Porovnávací hodnota	285 196 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	246 630 Kč

Obvyklá cena

285 000 Kč

slovy: Dvěstěosmdesátpěttisíc Kč

Posudek vypracován dne 17.10.2014

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 22.2.1983 pod Čj. SPR 1846/82 pro základní obor EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 3134/47/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Zdeněk M y s l í k
Kovářova 141/1a
155 00 P r a h a 5
602 35 21 86