CSDD11016

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 623/20/17

NEMOVITÁ VĚC:	**Rodinný dům, č.p. 9, Mozerov, Věž**
Katastrální údaje :	Kraj Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Věž, k.ú. Věž
Adresa nemovité věci:	Mozerov 9, 582 56 Věž
Vlastník stavby:	Bronislava Plíhalová, Mozerov 9, 580 01 Věž, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Bronislava Plíhalová, Mozerov 9, 580 01 Věž, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	**GAVLAS, spol. s r.o.**
Adresa objednavatele:	Politických vězňů 21, 11000 Praha 1

ZHOTOVITEL :	**Ing. Roman Lukáš**
Adresa zhotovitele:	Vlásenická 1401, 393 01 Pelhřimov

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Stanovení obvyklé ceny pro účely dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**1 650 000 Kč**

Datum místního šetření: 21.6.2017 Stav ke dni : 21. 6. 2017

Počet stran: 17 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

V Pelhřimově, dne 10.7.2017 Ing. Roman Lukáš

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely dobrovolné dražby - st. parcela č. 112 zastavěná plocha a nádvoří, stavba Mozerov, č.p. 9, bydlení, která tvoří součást pozemku st. 112, parcela č. 374 zahrada, vše zapsané na LV č. 333, pro obec a k.ú. Věž, okres Havlíčkův Brod.

Místní šetření.
Místní šetření bylo provedeno dne 21.06. 2017 za účasti vlastnice paní B. Plíhalové.

Přehled podkladů

- výpis z LV č. 333 pro obec a k.ú. Věž ze dne 02.01. 2017
- kopie katastrální mapy vyhotovená dálkovým přístupem
- prohlídka a zaměření na místě dne
- informace o stáří jednotlivých prvků a stavby vč. tech. provedení sdělené paní Plíhalovou
- databáze nemovitostí z vlastních a veřejně přístupných zdrojů
- informace sdělené na obecním úřadě ve Věži
- vyjádření obecního úřadu k umístění nemovitosti vzhledem k úz. plánu, k plánované výstavbě v okolí nemovitosti a dále k existenci sítí (voda, kanalizace)
- vyjádření fi. ČEZ ICT Services, a. s. a GasNet, s.r.o. k existenci sítí

Místopis

Osada Mozerov je situována v nedotčeném životním prostředí, poblíž lesního komplexu, je tvořena cca 9 rod. domy nebo bývalými drobnými zem. usedlostmi, od vlastní obce Věž je vzdálena cca 2 km a je z ní dostupná zpevněnou komunikací vedl. řádu.
Obec Věž leží při státní silnici I. třídy spojující Humpolec a Havl. Brod, v místě je základní občanská a technická vybavenost (mateřská škola, zákl. škola, ambulance prakt. lékaře, obchod se základním sortimentem, pohostinství, pošta, obecní úřad, hřiště). Obec je dobře dopravně dostupná, od bývalého okresního města Havl. Brod je vzdálena 10 km a od města Humpolec 7,5 km (sjezd D1).

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☒ voda ☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ 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: okrajová část - samota

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
1084/2	ČR - Lesy České republiky, s.p. - ostatní plocha ostatní komunikace
1086/3	ČR - Lesy České republiky, s.p. - ostatní plocha ostatní komunikace
1087/1	Obec Věž - ostatní plocha ostatní komunikace
373/1	Obec Věž - ostatní plocha silnice
1092	Obec Věž - ostatní plocha ostatní komunikace
1097	Obec Věž - ostatní plocha ostatní komunikace

Celkový popis

Objekt je umístěn na okraji osady, na hranici lesního komplexu, okolní zástavbu tvoří rod. domy užívané k bydlení nebo rekr. účelům. Pozemky jsou rovinné orientované ve směru S - J.
Z pohledu oceňované stavby se jedná o polohu dobrou, nachází se v obytné zóně, umístění je v souladu se záměry územního plánu obce (plochy smíšené obytné - venkovské), v okolí není plánovaná žádná stavba, komunikace nebo komerční zástavba.

Jedná se o bývalou drobnou zem. usedlost ve tvaru písmene L, která obsahuje rod. dům a na něj navazující stodolu, ke stodole do zahrady přistavěný chlév, dále samostatnou kolnu s dřevníkem. Součást tvoří pozemky ve funkčním celu užívanými jako zaplocená zahrada a dvůr, které dále obsahují venkovní bazén, suchý záchod a zpevněné plochy.
Nemovitost je připojena na elektro vzdušným vedením, vodu z vlastní studny umístěnou ve dvoře a kanalizaci přes jímku ve dvoře do trativodu (v místě není možnost napojení na obecní kanalizaci, obecní vdv řád je vzdálen cca 60 m).

Silné stránky

- umístění v netočeném živ. prostřední s možností rekreace a trvalého bydlení
- nemovitost s vnitřním dvorem a zaplocenou zahradou navazující na les
- existence doplňkových staveb
- rod. dům s vestavěným podkrovím a po částečné rekonstrukci z r. 2006

Slabé stránky

- nutnost dojíždění do větších center osídlení (služby, zaměstnání, vzdělání)
- doplňkové stavby bez výraznější údržby

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: 1) Přístup z obce Věž :
Vlastní přístup je z nezpevněné komunikace (polní cesta zpevněná kamenem), parcela č. 1084/2 v druhu ostatní plocha ostatní komunikace ve vlastnictví ČR - Lesy České republiky, s.p. a dále po zpevněné komunikaci (asfalt), parcela č. 1086/3 v druhu ostatní plocha ostatní komunikace ve vlastnictví ČR - Lesy České republiky, s.p., č. 1087/1 v druhu ostatní plocha ostatní komunikace ve vlastnictví Obce Věž, č. 373/1 v druhu ostatní plocha silnice ve vlastnictví Obce Věž, č. 1092 v druhu ostatní plocha ostatní komunikace ve vlastnictví Obce Věž a č. 1097 v druhu ostatní plocha ostatní komunikace ve vlastnictví Obce Věž.
V případě vlastnictví pozemků ČR - Lesy ČR s.p. není vzhledem k druhu vlastnictví a dále druhu pozemků (ostatní komunikace) omezeno jejich užívání za účelem přístupu a příjezdu k oceňované nemovitosti.

2) Nemovitost obsahuje stavby chléva o ZP 41 m^2 (parc. č. 374) a kolny o ZP 57 m^2 (parc. č. st. 112), které nejsou evidovány v kat. nemovitostí, ale svou zast. plochou zápisu podléhají vč. zákresu do kat. mapy. Dle sdělení stavby tvoří příslušenství ke stavbě hlavní - rod. domu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

☒ Zástavní právo
☒ Exekuce

Komentář: Na základě předloženého LV ze dne 02.01. 2017 jsou na oceňované nemovitosti evidována zástavní práva smluvní. Dále byly zahájeny exekuce a byly vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti.

Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.
Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Ostatní rizika: nejsou

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky, které tvoří součást nemovitosti jsou orientované ve směru S – J a jsou rovinné. Z pohledu oceňované stavby se jedná o polohu dobrou, nachází se v obytné zóně nízkopodlažní zástavby, ve stabilizovaném území, v souladu se záměry územního plánu obce (plochy smíšené obytné - venkovské), v okolí není plánovaná žádná stavba, komunikace nebo komerční zástavba.
Stavební pozemek obsahuje rod. dům, stodolu, kolnu, dřevník a suchý záchod, je připojen na inž. sítě - vodovod z vlastní studny, kanalizaci do vlastní jímky pod suchým WC a elektro vzduchem, část pozemku slouží jako vnitřní dvůr, tato část obsahuje studnu a zpevněné plochy. Pozemek č. parcely 374 je využíván jako zaplocená zahrada ve funkčním celku, obsahuje dále chlév a venkovní bazén.

Obvyklá cena zainvestovaných pozemků v místě a čase u obdobných staveb se pohybuje v intervalu od 220,- Kč/m^2 do 375,- Kč/m^2 s tím, že horní část intervalu odpovídá pozemkům, které v současnosti nabízí obec Věž pro výstavbu rod. domů (pozemky jsou plně zainvestované, umístěné v zast. území obce). Vzhledem k umístění pozemků, stanovuji jejich obvyklou cenu při spodní hranici uvedeného intervalu a to ve výši 200,- Kč/m^2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 112	552	220,00	121 440
zahrada	374	397	220,00	87 340
Celková výměra pozemků		**949**	**Hodnota pozemků celkem**	**208 780**

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Stodola	Přízemní částečně podsklepený objekt se sedlovou střechou, navazuje ve tvaru písmene L na rod. dům, zděný v tl. 60 cm, štít bedněný, sklep klenba do I profilů, schody do sklepa kámen, jinak bez stropů, krytina osinkocementové šablony, žlaby pozink. plech, omítky vápenné, vrata dřevěná a plechová, dveře dřevěné, podlaha betonová, 220 V. ZP 1.PP 20,5 m2, 1.NP 88,3 m2, OP 506 m3, původní objekt, krytina výměna cca před 30 lety, oprava štítové zdi v r. 1992, plechová vrata výměna v r. 2012.				
st. 112	506,00 m3	2 200 Kč/m3	1 113 200 Kč	55 %	500 940 Kč

Chlév	Přízemní nepodsklepený objekt s pultovou střechou, přistavěný směrem do zahrady ke stodole, zděný z tvárnic tl. 30 cm, stropy ze ŽB skořepin, krytina vlnité osinkocementové desky, omítky vápenné, část fasádních chybí, dveře dřevěné, okno z Luxfer, podlaha betonová, 220 V, studená voda. ZP 43,3 m2, OP 126 m3, z r. 1987.				
374	126,00 m3	2 500 Kč/m3	315 000 Kč	40 %	189 000 Kč
Kolna	Přízemní nepodsklepený objekt s pultovou střechou, samostatně stojící ve dvoře, zděný v tl. 45 cm, stropy v části dřevěné - patro, krytina Onduline, omítky vápenné, dveře dřevěné, vrata plechová, okna dřevěná a ocelová, dřevěné schody, podlaha betonová, 220/380 V. ZP 56,7 m2, OP 258 m3, původní objekt, v r. 2008 výměna krytiny a provedení rozvodu elektro.				
st. 112	258,00 m3	2 400 Kč/m3	619 200 Kč	55 %	278 640 Kč
Dřevník	Přízemní nepodsklepený objekt s pultovou střechou, přistavěný ke kolně, zděný z tvárnic a cihel tl. 30 cm, bez stropů, krytina vlnitý plech, omítky vápenné, dveře, okna podlahy chybí. ZP 12,8 m2, OP 32 m3, původní objekt, v r. 2008 výměna krytiny, vnitřní omítky.				
st. 112	32,00 m3	2 200 Kč/m3	70 400 Kč	55 %	31 680 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					**1 000 260 Kč**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rod. dům

Věcná hodnota dle THU

Rod. dům obsahuje jedno nadzemní podlaží, krov dřevěný vázaný, střecha sedlová, s vestavěným podkrovím jako 2.NP v celé ploše, veranda střecha pultová.

Dispoziční řešení
Rod. dům obsahuje byt. jednotku o velikosti 4+1. Konkrétně v 1.NP kuchyni, pokoj, koupelnu, záchod, chodbu, schodiště a vstupní verandu. Kotelna se skladem je přístupná samostatně ze dvora. V podkroví pak obsahuje tři pokoje, záchod, chodbu a schodiště.

Popis tech. stavu stavby
Objekt byl uveden do užívání v r. 1925. Výměna krytiny před cca 30 lety. V letech 2002 - 2006 proběhla rekonstrukce tj. nově byla provedena koupelna, kuchyně, záchod, podlahy v 1.NP, dále byly nově provedeny izolace podlah vč. vnějšího odkopání základů, výměna dveří, oken, rozvodů vody, elektra, kanalizace a ÚT vč. osazení kotle, nově omítky vč. fasády, byla přistavena veranda a dále bylo vestaveno podkroví do půdního prostoru.

Příslušenství stavby
Přípojky na inž. sítě - elektro vzdušným vedením, voda z vlastní studny a kanalizace do vlastní jímky s přepadem. Dále stodola, chlév, kolna, dřevník, suchý záchod, studna umístěná ve dvoře (hl. 12 m, darling z r. 2002 v kotelně RD, přípojka přes dvůr z r. 2002), jímka umístěná pod suchým WC (přípojka z RD přes dvůr 1/2 PVC, 1/2 sklokeramika z r. 2002), venkovní zapuštěný bazén na zahradě (7,6 m x 4,6 m, hl. 1,6 m s filtrací, z r. 2011), venkovní úpravy - oplocení pozemku zahrady z pletiva na ocl. sloupky (část z r. 2012), čelní oplocení - dřevěný plot na zděné sloupky (z r. 2006) vč. ocl. vrat a vrátek, zpevněné plochy ve dvoře - zámková dlažba z r. 2006.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název				Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP				114,85 m^2	2,50 m
Výčet místností:					
sklad (přístup ze dvora)	11,00 m^2	0,00	0,00 m^2		
kotelna (přístup ze dvora)	11,70 m^2	0,00	0,00 m^2		
veranda	5,80 m^2	1,00	5,80 m^2		
koupelna	5,40 m^2	1,00	5,40 m^2		
záchod	1,50 m^2	1,00	1,50 m^2		
chodba	5,70 m^2	1,00	5,70 m^2		
schodiště	2,10 m^2	1,00	2,10 m^2		
kuchyně	23,40 m^2	1,00	23,40 m^2		
pokoj	22,50 m^2	1,00	22,50 m^2		
Užitná plocha celkem:			**66,40 m^2**		
Podkroví				105,82 m^2	2,40 m
Výčet místností:					
pokoj	21,70 m^2	1,00	21,70 m^2		
záchod	2,10 m^2	1,00	2,10 m^2		
pokoj	15,70 m^2	1,00	15,70 m^2		
pokoj	22,50 m^2	1,00	22,50 m^2		
chodba	22,10 m^2	1,00	22,10 m^2		
schodiště	2,70 m^2	1,00	2,70 m^2		
Užitná plocha celkem:			**86,80 m^2**		

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
Vrchní stavba	6,5*16,28*(4,06+3,43)/2+2,13*4,24*(3,6+2,9)/2	=	425,65 m^3
Zastřešení	6,5*16,28*2,5/2	=	132,27 m^3

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

Název	**Typ**	**Obestavěný prostor**
Vrchní stavba		425,65 m^3
Zastřešení		132,27 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		557,92 m^3

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	základové pasy bez izolací proti zemní vlhkosti, izolace podlah provedeny, provedeno odkopání a vnější zaizolování fólií
2. Zdivo	zdivo smíšené v tl. 60 cm
3. Stropy	klenbové do I profilů, podkroví SDK desky zateplené
4. Střecha	sedlová střecha, krov dřevěný vázaný
5. Krytina	osinkocementové šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	zateplená fasáda - plastové profily, zateplení skelnou vatou na dřev. kci
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně
11. Schody	betonové, obklad ker. dlažba

12. Dveře	hladké plné dveře, ocl. zárubeň
13. Okna	plastová, dřev. zdvojená, střešní okna, dřevěné balkonové dveře
14. Podlahy obytných místností	ker. dlažby, PVC, lamino
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ÚT, zdroj kotel na pevná paliva, radiátory
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	el. boiler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	úplné odkanalizování
23. Vybavení kuchyně	el. sporák, kuch. linka
24. Vnitřní vybavení	vana, 2x umyvadlo
25. Záchod	2x splachovací
26. Ostatní	chybí

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	115
Užitná plocha (UP)	[m^2]	153
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	557,92
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	4 700
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	4 700
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 622 235
Stáří	roků	92
Další životnost	roků	100
Opotřebení	%	47,90
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 366 184**

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	153,20 m^2
Obestavěný prostor:	557,92 m^3
Zastavěná plocha:	114,85 m^2
Plocha pozemku:	949,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Bývalá zem. usedlost**
Lokalita:	Vysoká Lhota
Popis:	Jedná se o bývalou zem. usedlost, která obsahuje obytnou část (rod. dům), na ní navazující tvaru písmene L stodolu, dále samostatnou kolnu, venkovní úpravy a trvalé porosty. Obytná část (rodinný dům) obsahuje v části jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží, krov dřevěný vázaný, střecha sedlová, bez vestavěného podkroví jako 2.NP. Obsahuje v 1.PP jednu sklepní místnost, v 1.NP kuchyni, čtyři pokoje, koupelnu, záchod, spíž, chodbu, zádveří a kotelnu. Technické provedení a vybavení. Základové pasy, izolace proti zemní vlhkosti podlah, dále vnější zaizolování fólií pod zákl. spáru směrem do dvora, zdivo smíšené v tl. 60 - 80 cm, stropy dřevěné trámové, s rovným

podhledem, omítnuté, dále hurdiskové a klenbové do I profilů, krov dřevěný, vázaný, střecha sedlová, krytina tašková pálená, osinkocementové šablony, klempířské konstrukce pozinkovaný plech, vnitřní omítky vápenné, štukové, fasádní vápenné omítky, vnitřní obklady kuchyně, koupelna, záchod, schody dřevěné do půdního prostoru, do sklepa kamenné, dveře masivní hladké plné a prosklené dveře, okna dřevěná, zdvojená, špaletová a plastová, podlahy PVC, ker. dlažba, koberec, vytápění ÚT, zdroj kotel na pevná paliva, radiátory, elektroinstalace světelná, třífázová, rozvod vody plast, studená i teplá, zdroj teplé vody el. boiler, úplné odkanalizování, vybavení sporák s varnou deskou, kuch. linka s vest. spotřebiči, sprcha, vana, umyvadlo, záchod.

Popis tech. stavu stavby

Objekt byl uveden do užívání v r. 1910, v r. 1938 byla vyměněna část krytiny, v r. 1971 byla vyměněna další část krytiny (šablony), část vnějších omítek a v r. 2005 došlo k celkové vnitřní rekonstrukci vč, výměny části oken, dále k vestavbě pokojů a chodby do chléva a vestavbě kotelny do stodoly.

Obestavěný prostor 1247 m4, zast. plocha 219 m2, podlahová plocha 161 m2, započitatelná plocha 154 m2, opotřebení 42 %.

Další součásti.

Stodola - přízemní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou, navazuje ve tvaru písmene L na obytnou část, část zdivo v tl. 60 cm, část zděné pilířky s bedněnou výplní, bez stropu, krytina část osinkocementové šablony, část tašky, omítky vápenné, vrata svlaková, okna dřev. jednoduchá, bez podlahy, 220/380 V. Objekt z r. 1910, v letech 1938 a 1971 výměna krytiny. ZP 177 m2, OP 1085 m3.

Kolna - přízemní nepodsklepený objekt s pultovou střechou, samostatně stojící ve dvoře, bez základů, dřevěná jednostranně obitá konstrukce, krytina tašková, bez stropů, žlaby pozink. plech, dveře svlakové, okna dřev. jednoduchá. Objekt z r. 1971. ZP 14 m2, OP 37 m3.

Přípojky na inž. sítě - elektro, obecní vodovod, kanalizace do vlastní jímky s přepadem do trativodu, studna s užitkovou vodou hl. 2,5 m z r. 1971, venkovní úpravy (oplocení zahrady tj. všech pozemků - pletivo do rámů, v části dřevěný plot na ocl. sloupky vč. plotových vrat a vrátek, vnitřní dřevěný plot na ocl. sloupky, vše z r. 2007, zpevněné plochy (dvůr kamenná dlažba z r. 1971), opěrné zídky z kamene, venkovní krb z kamene z r. 2007 a ovocné a okrasné porosty.

Pozemky celkem 5445 m2.

Realizace na trhu 06/2015 za částku 2.300.000 Kč

Pozemek: 5 445,00 m^2
Obestavěný prostor: 1 247,00 m^3
Užitná plocha: 161,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,04
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodej starší datace, jedná se rozsahem o obdobnou zem. usedlost, umístěnou z hlediska dostupů a atraktivity v obdobné lokalitě, rod. dům je obdobně vybavený, rovněž po rozsáhlé rekonstrukci, v mírně lepším stavu vč. doplňkových staveb, součást tvoří rozsáhlejší plocha pozemků.

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 300 000	161,00	14 286	0,79	**11 292**

Název: **Bývalá zem. usedlost**
Lokalita: Zlátenka
Popis: Jedná se o býv. zem. usedlost. Objekty nemovitosti tvoří uzavřený obdélník s vnitřním dvorem, pravé pořadí a část předního pořadí (výminek) slouží obytným účelům, ostatní součásti jsou užívány jako doplňkové stavby.
Obytná část.
Přízemní nepodsklepený objekt bez účelového využití půdního prostoru, obsahuje byt 1 + 4 + výminek (1 pokoj).
Technické provedení a vybavení.
Základy bez izolace, zdivo masivní v tl. až 1 m, stropy dřevěné trámové s podbitím s zákopem, část klenbové, střecha sedlová, krov dřevěný vázaný, krytina TONDACH, klemp. kce pozink. plech, omítky vápenné tukové, vnější břízolit, vnitřní obklady kuchyně, záchod, koupelna, schody strmé dřevěné, dveře hladké dřevěné, okna dřevěná špaletová, podlahy ker, dlažby. vytápění ÚT na pevná paliva, el. instalace světelná a motorová, měď, rozvod studené vody, plast odpady ze všech potřebných prostor, ohřev vody koupelnová kamna, kuchyně el. sporák a sporák na pevná paliva, koupelna V, U, splach. záchod.
Stáří objektu cca 100 let, vnitřní rozsáhlé úpravy vč. rozšíření obytné plochy na úkor chléva v letech 2003 – 2006, výměna krytiny a klemp. kcí 2013.
Zastavěná plocha 211,6 m2, obestavěný prostor 1.140,9 m3, podlahová plocha (i započitatelná) 113,9 m2, opotřebení 55 %.
Doplňkové stavby (v letech 2003 – 2006 byly opraveny všechny doplňkové stavby (omítky, krytina)) :
Kotelna - přízemní nepodsklepený zděný objekt, sedlová střecha, navazuje v prodloužení na obytnou část v levém pořadí, ZP 33,0 m2, OP 153,6 m3.
Stodola, dřevník - přízemní nepodsklepený zděný objekt, sedlová střecha, tvoří zadní pořadí, v části vestavěna garáž se dvěma stáními, ZP 212,6 m2, OP 1126,8 m3.
Chlév, domácí dílna - přízemní nepodsklepený zděný objekt, sedlová střecha, tvoří pravé pořadí, ZP 144,8 m2, OP 694,9 m3.
Kolna - přízemní nepodsklepený zděný objekt, sedlová střecha, tvoří část předního pořadí, ZP 39,4 m2, OP 209,7 m3.
Pozemky celkem 2464 m2.
Realizace na trhu 11/2015 za částku 1.500.000,- Kč

Pozemek: 2 464,00 m^2
Obestavěný prostor: 1 141,00 m^3
Užitná plocha: 113,90 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,04
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodej starší datace, jedná se o rozsáhlejší zem. usedlost s její lepší využitelností, s vnitřním dvorem, umístěnou z hlediska dostupu v lepší lokalitě, sídlo obdobné atraktivity, rod. dům je obdobně vybavený, rovněž po rozsáhlé rekonstrukci, v mírně lepším stavu vč. doplňkových staveb, součást tvoří rozsáhlejší plocha pozemků.

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 500 000	113,90	13 169	0,76	**9 981**

Název: **Bývalá zem. usedlost**
Lokalita: Hněvkovice
Popis: Nepodsklepená stavba o jednom nadzemním podlaží se sedlovou střechou s částečným účelovým využití půdního prostoru jako druhého nadz. podlaží (podkroví). Obsahuje jeden byt 1+3 s příslušenstvím.
Technické provedení a vybavení.
Založení na zákl. pasech bez isolace, obvodové stěny jsou ze smíšeného zdiva tl. 90 cm, část zděná přizdívka z cihel, střecha sedlová, krov dřevěný vázaný, krytina novodobé pálené tašky, stropy klenbové do I nosičů, žlaby a svody z pozink. plechu strana k sousedovi (dvůr ne), fasáda vápenná hladká vnitřní omítky vápenné štukové, vnitřní obklady kuchyně, záchod a koupelna běžné bělininové, okna dřevěná špaletová,, dveře dřevěné masiv, schody betonové obložené dřevem, podlahy ker. dlažba a podlahové palubky, vytápění ústřední (etážové) teplovodní, zdroj automatický kotel na pelety, elektroinstalace světelná a motorová, teplá a studená voda v plastu, odpady ze všech potřebných prostor do žumpy bez přepadu. Vybavení: vana, umývadlo, sprcha, samostatné splachovací WC, el. varná deska, el. trouba, kuch. linka.
Zastavěná plocha 193,9 m2, obestavěný prostor 1.133,3 m3 m3, opotřebení 50 %.
Celková podlahová plocha 187,3 m2, započitatelná 152,3 m2.
Stavba byla uvedena do užívání před cca 100 lety. V r. 1922 proběhly blíže nespecifikované stavební úpravy. Před 10 - ti lety byly provedeny další rozsáhlé stavební úpravy. při kterých byly ponechány základy, zdivo, stropy, krov, ostatní prvky byly vyměněny vč. provedení vestavby podkroví.
Stodola.
Přízemní nepodsklepená stavba se sedlovou střechou, zděná, navazuje ve tvaru L na obytnou část (tvoří přední pořadí). Zastavěná plocha 106,4 m2, obestavěný prostor 644,5 m3, stáří cca 100 let, opotřebení 75 %.
Pozemky 802 m2.
Realizace na trhu 09/2016 za částku 2.200.000 Kč

Pozemek: 802,00 m^2
Obestavěný prostor: 1 133,00 m^3
Užitná plocha: 152,30 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,03
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodej starší datace, jedná se rozsahem o obdobnou zem. usedlost, umístěnou z hlediska dostupu a atraktivity v lepší lokalitě, rod. dům je obdobně vybavený, rovněž po rozsáhlé rekonstrukci, v mírně lepším stavu vč. doplňkových staveb, součást tvoří obdobná plocha pozemků.

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 200 000	152,30	14 445	0,88	**12 721**

Název: **Bývalá zem. usedlost**
Lokalita: Vitice
Popis: Bývalá zemědělská usedlost s obytnou částí a s příslušenstvím, které na sebe vzájemně navazuje, a společně vytváží uzavřený dvůr půdorysného tvaru "O" o celkové zastavěné ploše 682 m2. Obytná část domu není podsklepená, je jednopodlažní a v části je zřízeno obytné podkroví.
Rodinný dům má 2 bytové jednotky (1x pro trvalé bydlení, 1x podkrovní byt pro rekreaci). Celý dům vč. příslušenství je z kamenného zdiva, a jeho původní stáří bezesporu překračuje 150 let. První bytová jednotka je umístěna v přízemí vpravo od průjezdu, a vytváří v domě půdorys tvaru "L". Její součástí je kuchyně, obývací pokoj, ložnice, vstupní chodba a koupelna s vanou, WC a bidetem. Přes koupelnu dále vstupujeme do dílny (ta je přístupná i ze dvora), a její součástí je i kotel na TP, dále elektrokotel, a bojler. Dílnu lze označit i jako technickou místnost. Dále navazuje sklad, samostatně přístupný ze dvora. Dům má klenuté stropy do ocelových nosičů, (v části je strop dřevěný se záklopem a se sádrokartonovým podhledem), plastová okna, keramickou dlažbu v koupelně a na chodbě, v ostatních místnostech je pak položeno PVC a laminátové podlahy. Okna jsou plastová s dvojsklem, radiátory ocelové, v obývacím pokoji jsou postaven krb využívaný pro lokální vytápění v přechodovém období. Pro vytápění ostatních místností slouží kotel na TP.
Další bytová jednotka (podkrovní, pro rekreační využití) se nachází nad dílnou a skladem a zahrnuje 2 ložnice, kuchyň, chodbu a koupelnu. Tento podkrovní byt je samostatně přístupný po dřevěném schodišti z kolny (kolna tvoří příslušenství - též jako kryté stání pro 2 automobily) a tato je prosvětlena střešními okny a vikýřem do dvora. V tomto bvtě jsou zřízeny sádrokartonovými podhledy a podlahy jsou zčásti laminátové plovoucí a v části je PVC. Byt je vytápěn společně s bytovou jednotkou v přízemí kotlem DAKON na TP. Do obytné části domu dále zahrnuji samostatnou obytnou část v levém, původně hospodářském pořadí. Tato část má samostatný vstup ze dvora a obsahuje bazén, dále vstupní chodbu s malou saunou a masážním sprchovým koutem. Od bazénu jsou dále zřízeny schody do samostatné podkroví místnosti s WC (ložnice pro syna).
Celková podlahová plocha: 219 m2.
Další příslušenství:
- průjezd do dvora využívaný též jako parkovací stání - ZP 25,2 m2, dále sklep a sklad paliva, (levá hospodářská část) - ZP -62 m2,
- velká stodola se sedlovou střechou - ZP 124 m2, (nová krytina, bez stropu, udusaný mlat, podlahová pl. 101 m2,
-sklad zahradního nářadí s pultovou střechou za stodolou - navazuje na střechu sdodoly směrem do zahrady ZP 18 m2,
- kolna- jako venkovní kryté stání pro 2 automobily, ZP - 36,5 m2, podlahová 33 m2. Tyto původní kamenné objekty uzavírají dvůr do tvaru "O" a jejich stav označuji po výměně střešních krytin (levé pořadí onduline, stodola betonová taška, a pravé pořadí vlnitý eternit) za dobrý. Objekty mají sedlovou střechu se zánovní krytinou, mají charakter skladu a podlahy z udusaného mlatu. Jejich opotřebení nepřesahuje 55 %.
Pozemky: 1602 m2.
Prodej v 06/2016 za 2.500.000,- Kč.

Pozemek: 1 602,00 m^2
Užitná plocha: 219,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,03
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodej starší datace, jedná se o rozsáhlejší zem. usedlost s její lepší využitelností, s vnitřním dvorem, umístěnou z hlediska dostupu a atraktivity v obdobné lokalitě, rod. dům je lépe vybavený, rovněž po rozsáhlé rekonstrukci, v mírně lepším stavu vč. doplňkových staveb, součást tvoří rozsáhlejší plocha pozemků.

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
2 500 000	219,00	11 416	0,79	**9 073**

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	9 073 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 767 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 721 Kč/m²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	**10 767 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	153,20 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**1 649 504 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	1 649 504 Kč
Věcná hodnota	2 575 224 Kč
z toho hodnota pozemku	208 780 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Po zvážení silných a slabých stránek oceňovaných nemovitostí a výsledku porovnávací metody, která zohledňuje její využitelnost (rozsah – podl. plochu, vybavení, umístění v místě apod.) ve vazbě na realizované a nabízené obchody s obdobnými nemovitostmi v regionu, jsem toho názoru, že obvyklá cena oceňované nemovitosti (st. parcela č. 112 zastavěná plocha a nádvoří, stavba Mozerov, č.p. 9, bydlení, která tvoří součást pozemku st. 112, parcela č. 374 zahrada, vše zapsané na LV č. 333, pro obec a k.ú. Věž, okres Havlíčkův Brod) představuje částku zjištěnou porovnávací metodou, tj. částku 1.650.000,- Kč (po zaokrouhlení).

Obvyklá cena
1 650 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetpadesáttisíc Kč

V Pelhřimově 10.7.2017

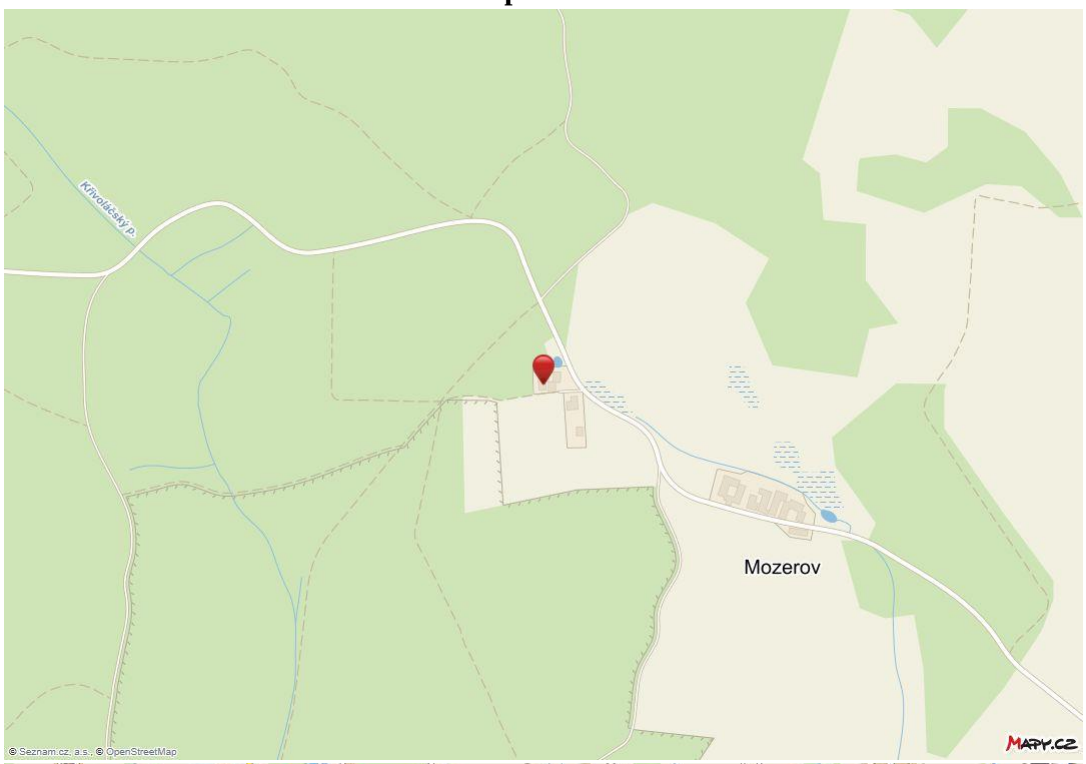
Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 12.12.2005 čj. Spr 2179/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

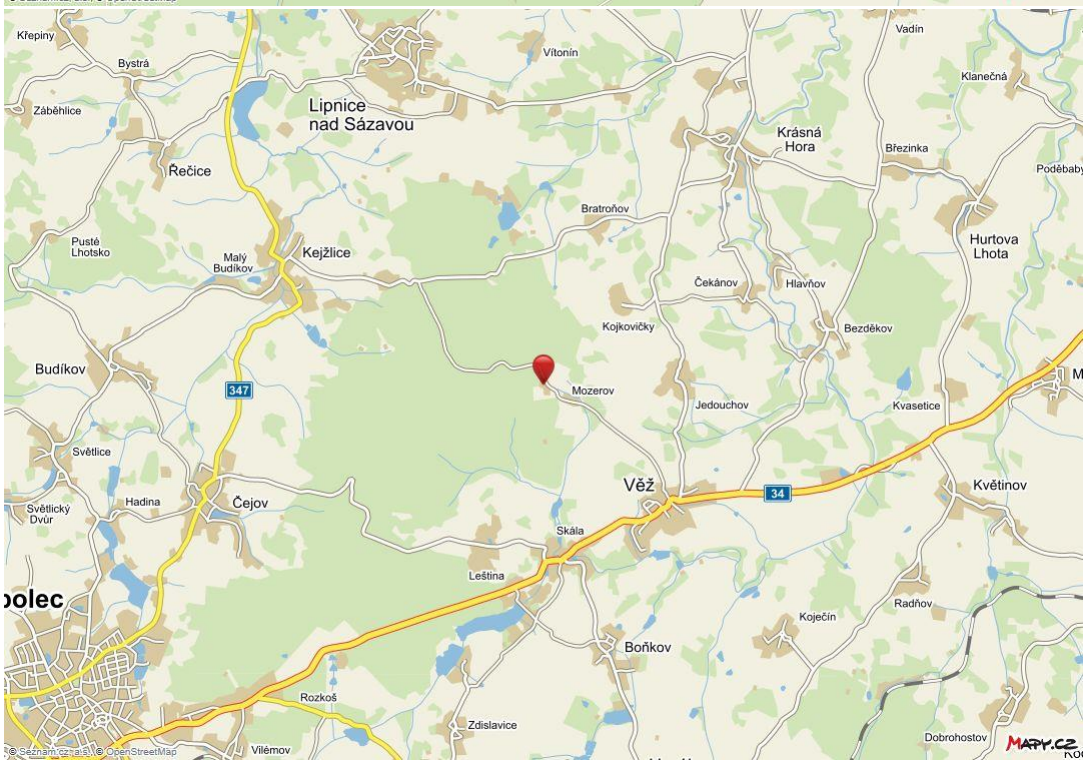
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 623/20/17 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 37/17.

Ing. Roman Lukáš
Vlásenická 1401
393 01 Pelhřimov

Kopie katastrální mapy

Mapa oblasti





Fotodokumentace

Čelní pohled

Čelní pohled

Boční pohled, rod. dům, bazén

Chlév přistavěný ke stodole

Chlév přistavěný ke stodole

Kolna, dřevník, šipka - septik pod suchým WC

Pohled ze dvora - rod. dům, stodola

Rod dům, šipka - studna

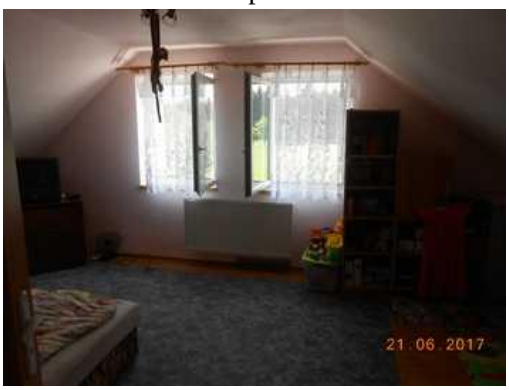
Kotelna + darling

Kuchyně

Ob. pokoj

Koupelna

Záchod



Pokoj v podkroví

Chodba v podkroví

Záchod v podkroví