ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3113/07/2022

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Jedná se o rodinný dům v k.ú. Loužnice, LV č. 287, pozemky a) p.č. St.314 - zastavěná plocha a nádvoří, b) p.č. 929 - trvalý travní porost.

Znalec: Ing. Jiří Vaněk
Mšenská 3939/28
460 04 Jablonec nad Nisou
telefon: 736768031
e-mail: info@vanek-projekty.cz
IČ: 11458038

Zadavatel: ProCredia a.s., RČ/IČO: 02712482
Papírnická 2809/10
326 00 Plzeň

OBVYKLÁ CENA	8 106 000 Kč

Počet stran: 30 Počet vyhotovení: 3 Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 19.7.2022 Vyhotoveno: V Jablonci nad Nisou 24.07.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je:
- výpočet věcné hodnoty
- stanovit tržní hodnotu za použití srovnávací metody (srovnání s 5 nemovitostmi, se zdůvodněním výsledné porovnávací hodnoty oceňované nemovitosti.

.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zřízení nebankovního úvěru.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Pro stanovení ceny obvyklé jsem vycházel ze svých databází a současné situace na realitním trhu v době ocenění při porovnání s obdobnými nemovitostmi nabízenými na realitním trhu.
Případné následné výrazné kolísání realitního trhu po předání znaleckého posudku nemůže být zohledněno.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.07. 2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data pro zjištění ceny dle cenového předpisu (cena administrativní) byla získána z ČÚZK, a z prohlídky ze dne 19.07.2022.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Usnesení o ustanovení znalcem z oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí
- výpis z KN o nemovitosti LV č. 287 k datu 19.07.2022 pro obec a katastrální území Loužnice, okres Jablonec nad Nisou, kraj Liberecký.
- prohlídka a zaměření na místě
- fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

List vlastnictví č. 287 byl vyhotoven dálkovým přístupem z portálu ČÚZK.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 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 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 vystihujíc 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 snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené 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 porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.
č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Ověření údajů v evidenci ČÚZK, katastrální mapa.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění provedeno na základě ustanovení znalcem v souladu s vyhl. 424/2021 Sb. a dále využitím věcné a porovnávací metody pro stanovení ceny obvyklé - tržní hodnoty..

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Loužnice, k.ú. Loužnice
Adresa nemovité věci:	Loužnice č.p. 11, 468 22 Loužnice

Vlastnické a evidenční údaje

Active R sport s.r.o., Korunní 2569/108, 101 00 Praha 10, LV: 287, podíl 1 / 1

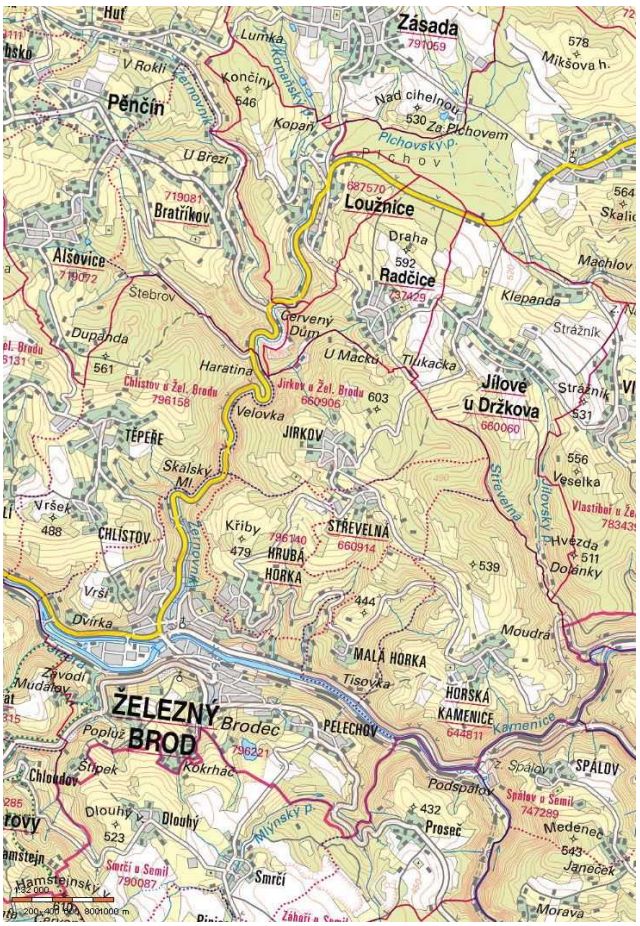
Vlastnické a evidenční údaje:
Vlastníkem nemovitosti je Active R sport s.r.o., Korunní 2569/108, Vinohrady, 10100, Praha 10.

Dokumentace a skutečnost

Použité předpisy:
zák. č. 151/1997 Sb., vyhl. 441/2013 a č. 424/2021 Sb.
Evidence v katastru nemovitostí odpovídá zjištěné skutečnosti.

Místopis

Obec Loužnice se nachází v Libereckém kraji, konkrétně pak v okrese Jablonec nad Nisou. O obci existuje první dochovaná zmínka z roku 1624 n.l. Obec leží v nadmořské výšce 475 m.n.m.
V obci je zaveden veřejný vodovod. Obec disponuje dobrovolnými hasiči, hřbitovem. Do vybavenosti obce patří knihovna, nekryté koupaliště či bazén. V dnešní době zde pobývá žije zhruba 230 obyvatel.



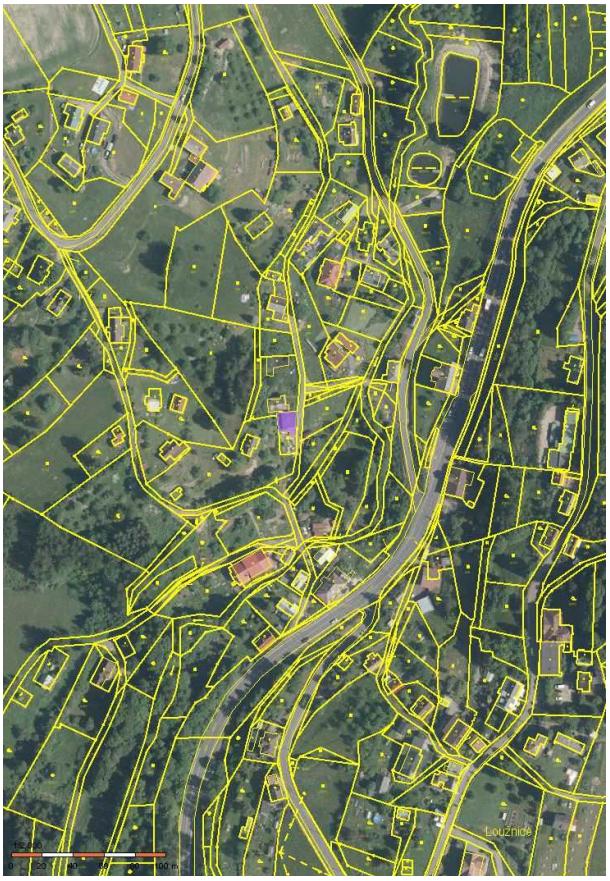
Situace

Typ pozemku: ý zast. plocha ¨ ostatní plocha ¨ orná půda
ý trvalé travní porosty ¨ zahrada ¨ jiný
Využití pozemků: ¨ RD ¨ byty ¨ rekr.objekt ¨ garáže ¨ jiné
Okolí: ¨ bytová zóna ¨ průmyslová zóna ¨ nákupní zóna ¨ ostatní
Přípojky: ¨ / ¨ voda ¨ / ¨ kanalizace ¨ / ¨ plyn
veř. / vl. ý / ¨ elektro ¨ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ¨ MHD ¨ železnice ý autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ý dálnice/silnice I. tř. ¨ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ý zpevněná komunikace ¨ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1065 Obec Loužnice

Celkový popis nemovité věci



Oceňovaný rodinný dům je postavený v západním širším centru obce zastavěného území Loužnice. Jedná se o celkovou přestavbu . původního domu. Stáří původního domu noví majitelé neznají, ale v sousedství je zástavba domů s letopočtem na fasádě 1932. Z toho usuzuji, že původní dům byl s největší pravděpodobností postavený ve stejném období.
Dům je postavený ve východním svahu a využívá terénu pro dvou úrovňové řešení stavby.
Z ulice je vjezd do garáže s navazujícím prostorem hobby dílny. Z garáže se po třech schodech vystoupá na úroveň přízemí (1.NP). Zde navazuje technická místnost se vstupem do prostoru vodárny a dále do obslužné chodby. Z této chodby jsou přístupné dvě obytné místnosti, průchozí s jním vstupem a s okny orientovanými na východ do ulice. Obslužná chodba končí u jižního štítu domu a zde kolmo navazuje schodiště do 2.NP. Schodiště se 12 stupni končí v zádveří. Pět stupňů kolmo na hlavní schodiště směřuje do hlavní chodby 2. NP. Uprostřed chodby jsou vpravo dveře do obýváku s navazujícím prostorem kuchyně a rovněž se vstupem francouzským oknem v jižním štítu na plochu terasy. Z chodby je rovněž přístupná samostatná ložnice. Chodba končí vlevo dveřmi do samostatného WC a vpravo do prostorné koupelny s rohovou vanou, sprchovým koutem, umyvadlem.
Střecha na objektu je se dvěmi pulty o nestejné výšce hřebenu a nestejném sklonu. Přístup do nevyužívaného půdního prostoru je po stahovacím schodiště , které je umístěno nad stropem chodby.
Dům je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, kanalizace je svedená do žumpy, voda je čerpána z vlastní kopané studny z roku 1954.
Pozemky nejsou oploceny. Na stavebním pozemku č.314 je postavený RD 11. U jižního okraje stavebního pozemku je pozemek ve funkčním celku, parcelní číslo 929 trvalý travní porost, na kterém je venkovní schodiště z betonových prvků a opěrná zeď z novodobých betonových „hrnců".

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Stavba rodinného domu je bez rizik vyplývajících s právním stavem nemovitosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Rizika plynoucí z umístění nemovitosti nejsou žádná.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Na nemovitosti vázne zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení a dále závazek neumožnit zápis nového z ve výhodnějším pořadí zástavního práva namísto starého a dále závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Rodinný dům č.p.11
2. Věcná hodnota ostatních staveb
2.1. Studna
2.2. Schodiště z betonových dlaždic, podstupnice z obrubníku
2.3. Opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm - šedé
3. Hodnota pozemků
3.1. Porovnávací cena pozemků
4. Porovnávací hodnota
4.1. Porovnávací metoda rodinný dům č.p.11, Loužnice

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p.11

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům
Podsklepení není.

1.NP - obvodové zdivo je postavené z cihel plných tl. 450mm se zateplením. Podlahy jsou v chodbách dlažby keramické, stropy s rovným podhledem, omítky vápenné štukové, konstrukční výška 3.300 mm, okna plastová, dveře hladké s obložkami, vytápění elektrickým kotlem s radiátory, Užitné prostory: 1. Pokoj I. 20,70m^2, 2. Pokoj II. 15,12m^2, 3. Tech. místnost 7,02m^2, 4. Vodárna 2,10m^2, 5.Garáž 27,14m^2, 6. Chodba se schodištěm 10,00m$^{2.}$.

2. NP - obvodové zdivo v tl. 450mm se zateplením, podlahy v obytných místnostech vinylové, podlahy ostatní keramická dlažby, vnitřní omítky vápenné štukové, stropy s rovným podhledem, dveře s obložkovými zárubněmi, okna plastová, vytápění s centrálním elektrokotlem, kuchyně v současnosti bez linky, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a vanou, samostatné WC. Teplá voda je připravována v el. bojleru.
Užitné prostory: 21. Kuchyně 20,65m^2, 22. Obývací pokoj 19,94m^2, 23. Ložnice 13,85m^2, 24. WC 1,53m^2, 25. Koupelna 11,85m^2, 26. Chodba 17,37m$^{2.}$.
Fasády - podezdívky z pískovcových haklíků, omítky ušlechtilé se zateplením.
Střecha se dvěmi pulty , krytina z al plechu, okapy z 50%, bleskosvod není.

Zatřídění dle JKSO 803.61

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pokoj I.	20,67 m^2	1,00	20,67 m^2	
pokoj II.	15,12 m^2	1,00	15,12 m^2	
tech. místnost	7,02 m^2	1,00	7,02 m^2	
vodárna	2,10 m^2	1,00	2,10 m^2	
garáž	27,14 m^2	1,00	27,14 m^2	
chodba se schodištěm	10,00 m^2	1,00	10,00 m^2	
				82,04 m^2
2..NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
kuchyň	20,65 m^2	1,00	20,65 m^2	
obývací pokoj	19,94 m^2	1,00	19,94 m^2	
ložnice	13,85 m^2	1,00	13,85 m^2	
WC	1,53 m^2	1,00	1,53 m^2	
koupelna	11,85 m^2	1,00	11,85 m^2	
chodba	17,38 m^2	1,00	17,38 m^2	
				85,19 m^2

		167,24 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	4,00*5,10+8,15*6,00+3,45*10,80 =	106,56	3,30 m
2..NP	3,45*9,45+6,00*10,50 =	95,60	2,90 m
		202,16 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(4,00*5,10+8,15*6,00+3,45*10,80)*(3,20+0,40) =	383,62
NP	2.NP	(3,45*9,45+6,00*10,50)*2,90 =	277,25
Z	Půda	7,80*6,00*(1,80+0,30)*0,5+8,10*3,45*(1,80+0,20) *0,5+9,45*2,70*(1,20+0,10)*0,5 =	93,67
Obestavěný prostor - celkem:			**754,53 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	kamenné s izolací
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm s tep. izolací
3. Stropy	hurdiskové
4. Střecha	střecha pultová
5. Krytina	hliníkový plech
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnější obklady	sokl z pískovce
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC
11. Schody	železobetonové, keramická dlažba
12. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	vinyl
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení, elektrický kotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	jímka
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 595 Kč/m^3
Množství	754,53 m^3
Reprodukční cena	4 976 145 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	5,40	268 712	268 712	6,14
2. Zdivo	23,40	1 164 418	839 427	19,18
3. Stropy	9,10	452 829	452 829	10,35
4. Střecha	5,40	268 712	268 712	6,14
5. Krytina	3,30	164 213	164 213	3,75
6. Klempířské konstrukce	0,80	39 809	19 905	0,45
6. Klempířské konstrukce	0,80	39 809	0	0,00
7. Vnitřní omítky	6,10	303 545	303 545	6,94
8. Fasádní omítky	2,80	139 332	139 332	3,18
9. Vnější obklady	0,50	24 881	17 936	0,41
10. Vnitřní obklady	2,20	109 475	109 475	2,50
11. Schody	2,30	114 451	114 451	2,62
12. Dveře	3,20	159 237	159 237	3,64
13. Okna	5,10	253 783	253 783	5,80
14. Podlahy obytných místností	2,10	104 499	104 499	2,39
15. Podlahy ostatních místností	1,30	64 690	64 690	1,48
16. Vytápění	5,30	263 736	263 736	6,03
17. Elektroinstalace	4,20	208 998	208 998	4,78
18. Bleskosvod	0,60	29 857	29 857	0,68
19. Rozvod vody	2,90	144 308	144 308	3,30
20. Zdroj teplé vody	1,70	84 594	84 594	1,93
21. Instalace plynu	0,50	24 881	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	134 356	134 356	3,07
23. Vybavení kuchyně	0,50	24 881	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,30	213 974	213 974	4,89
25. Záchod	0,30	14 928	14 928	0,34
26. Ostatní	4,00	199 046	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 375 498 Kč	
Množství			754,53 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 799 Kč/m^3	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	6,14	100,00	6,14	6,15	89	200	44,50	2,7368
2. Zdivo	X	19,18	100,00	19,18	19,18	89	200	44,50	8,5351
3. Stropy	S	10,35	100,00	10,35	10,35	89	200	44,50	4,6058
4. Střecha	S	6,14	100,00	6,14	6,14	2	150	1,33	0,0817
5. Krytina	S	3,75	100,00	3,75	3,75	2	80	2,50	0,0938

6. Klempířské konstrukce	S	0,45	100,00	0,45	0,45	2	80	2,50	0,0113
7. Vnitřní omítky	S	6,94	100,00	6,94	6,94	2	80	2,50	0,1735
8. Fasádní omítky	S	3,18	100,00	3,18	3,18	2	60	3,33	0,1059
9. Vnější obklady	X	0,41	100,00	0,41	0,41	89	200	44,50	0,1825
10. Vnitřní obklady	S	2,50	100,00	2,50	2,50	2	50	4,00	0,1000
11. Schody	S	2,62	100,00	2,62	2,62	2	150	1,33	0,0348
12. Dveře	S	3,64	100,00	3,64	3,64	2	60	3,33	0,1212
13. Okna	S	5,80	100,00	5,80	5,80	2	60	3,33	0,1931
14. Podlahy obytných místností	S	2,39	100,00	2,39	2,39	2	40	5,00	0,1195
15. Podlahy ostatních místností	S	1,48	100,00	1,48	1,48	2	50	4,00	0,0592
16. Vytápění	S	6,03	100,00	6,03	6,03	2	40	5,00	0,3015
17. Elektroinstalace	S	4,78	100,00	4,78	4,78	2	50	4,00	0,1912
18. Bleskosvod	S	0,68	100,00	0,68	0,68			0,00	0,0000
19. Rozvod vody	S	3,30	100,00	3,30	3,30	2	50	4,00	0,1320
20. Zdroj teplé vody	S	1,93	100,00	1,93	1,93	2	20	10,00	0,1930
22. Kanalizace	S	3,07	100,00	3,07	3,07	2	50	4,00	0,1228
24. Vnitřní vybavení	S	4,89	100,00	4,89	4,89	2	40	5,00	0,2445
25. Záchod	S	0,34	100,00	0,34	0,34	2	40	5,00	0,0170
Součet upravených objemových podílů:				99,99	Opotřebení:				18,4000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	107
Užitná plocha (UP)	[m^2]	167
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	754,53
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	5 799
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	5 799
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 375 537
Stáří	roků	92
Další životnost	roků	58
Opotřebení	%	18,40
Vlastnický podíl	*	1 / 1
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**3 570 438**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna

Studna kopaná z roku 1954, hloubka 5m, odebírá vodu domácí vodárna z roku 2022.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
hloubka:	5,00 m * 1 950,- 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):		*	2,7650
Studna neslouží trvale svému účelu:		*	0,2000
Upravená cena studny		**=**	**4 313,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 68 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 68 / 100 = 68,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 68,0 % / 100)	*	0,320
	=	**1 380,29Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	9 480,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	2,7650
		=	20 969,76 Kč
opotřebení čerpadel	5,0 %	*	0,950
		=	19 921,27 Kč

Upravená cena čerpadel	**+**	**19 921,27 Kč**
Studna - zjištěná cena	**=**	**21 301,56 Kč**

2.2. Schodiště z betonových dlaždic, podstupnice z obrubníku

Schodiště venkovní, betonové, š. 1,20, 10 stupňů, postavené v roce 2021.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	12.2. Schodiště z betonových dlaždic, podstupnice z obrubníku
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Délka:

10*1,50 = 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	200,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**451,36**

Plná cena:	15,00 m * 451,36 Kč/m	=	**6 770,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 1 / 30 = 3,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 3,3 % / 100)	*	0,967
Schodiště z betonových dlaždic, podstupnice z obrubníku - zjištěná cena	=	**6 546,98 Kč**

2.3. Opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm - šedé

Opěrná zeď z betonových váz z roku 2021.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	11.8. Opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm - šedé
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Výměra:

10*2 = 20,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	810,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 828,01**
Plná cena: 20,00 m^2 * 1 828,01 Kč/m^2	=	**36 560,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 1 / 50 = 2,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 2,0 % / 100)	*	0,980
Opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm - šedé - zjištěná cena	=	**35 829,- Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Porovnávací cena pozemků

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Prodej stavebního pozemku 500 m2**
Lokalita: Smržovka, okres Jablonec nad Nisou
Popis: K prodeji je pozemek v klidné části Smržovky. Občanská vybavenost je dostupná ve Smržovce a Tanvaldu. Místo je vhodné jak k bydlení tak rekreaci, v okolí je zástavba rodinných domů i chalup.Samotný pozemek je mírně svažitý, částečně oplocený s výhledem na Špičák. Na východní hranici je lemován potůčkem. Pozemek je možné napojit na distibuční síť el. a vodovod. Kanalizace v místě není, odpady nutno řešit individuálně. K dispozici územně plánovací informace, kterou zašlu na vyžádání.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena RK	0,90	
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je menší	0,98	
poloha pozemku - oceňovaný pozemek má horší polohu		0,98
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00	

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 500 000	500	3 000,00	0,86	**2 580,00**

Název: **Prodej stavebního pozemku 859 m2**
Lokalita: Dalešice, okres Jablonec nad Nisou
Popis: Nabízím k prodeji mírně svažitý stavební pozemek v obci Dalešice o rozloze 859m2 - Liberecký Kraj, okres Jablonec nad Nisou. Dalešice leží v jižní svahu směrem k Jablonci nad Nisou. Jde o slunné místo s dobrou dostupností - dálnice Liberec - Praha 12 minut, Praha Černý most 50 min. Na druhou stranu do hor je to 21 minut na Tanvaldský Špičák, 24 min do Bedřichova a 19 minut na Ještěd. Schválená přípojka vody (aktuálně se čeká na připojení), schválená přípojka elektřiny (čeká se na připojení), aktuálně běží územní řízení na stavbu rodinného domu a garážového stání pro dva vozy. Odkanalizování běží v rámci územního řízení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena RK	0,90	
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je menší	0,95	
poloha pozemku - oceňovaný pozemek má horší polohu		0,98
dopravní dostupnost - oceňovaný pozemek je lepší	1,05	
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00	

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 500 000	859	2 910,36	0,88	**2 561,12**

Název: **Prodej stavebního pozemku 867 m2**
Lokalita: Smržovka, okres Jablonec nad Nisou
Popis: Nabízíme k prodeji pozemek s vydaným stavebním povolením na rodinný dům 4+kk + garáž se zastavěnou plochou 95 m2. Pozemek je rovinatý na konci nově vzniklé vilové zástavby a připraven k okamžité výstavbě. Na hranici pozemku je přivedena voda a elektřina. Pěkné slunné místo s výhledem do krajiny, vhodné k rekreaci i trvalému bydlení, dobrá dostupnost na bus i vlak.

Koeficienty:
redukce pramene ceny - nabbídková cena RK 0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je menší 0,95
poloha pozemku - oceňovaný pozemek má horší polohu 0,97
dopravní dostupnost - oceňovaný pozemek má horší dostupnost 0,96
možnost zastavění poz. - srovnatelné 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
3 000 000	867	3 460,21	0,80	**2 768,17**

Název: **Prodej stavebního pozemku 791 m2**
Lokalita: Jílové u Držkova, okres Jablonec nad Nisou
Popis: Nabízíme ke koupi pozemek v Jílovém u Držkova. Pozemek (TTP) o velikosti 791 m2 vymezen dle ÚP jako zastavitelný, plocha obytná (SV). Studna na pozemku, obecní vodovod i kanalizace vedena podél pozemku, Přístup ze dvou stran, obecní, zpevněný. Klidné místo s venkovskou zástavbou, vhodné pro bydlení i rekreaci. Více informací u makléře.

Koeficienty:
redukce pramene ceny - nabídková cena RK 0,90
velikost pozemku - oceňovasaný pozemek je menší 0,98
poloha pozemku - oceňovaný pozemek má lepší polohu 1,05
dopravní dostupnost - oceňovaný pozemek má lepší dostupnost 1,10
možnost zastavění poz. - srovnatelné 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné 1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný pozemek horší vybavení 0,95
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 390 000	791	3 021,49	0,97	**2 930,85**

Název:	**Prodej stavebního pozemku 932 m2**
Lokalita:	Velké Hamry, okres Jablonec nad Nisou
Popis:	Nabízíme k prodeji rohový stavební pozemek na okraji zastavěné části obce Velké Hamry o celkové rozloze 932 m2. Pozemek tvoří dvě parcely vedené jako zahrada a trvalý travní porost, je orientovaný na jihovýchod. Svažitost pozemku nabízí možnost atraktivní výstavby s výhledem do okolí. Územním plánem obce je pozemek určený pro výstavbu rodinného domu nebo rekreační výstavbu. Elektřina vede podél pozemku, stoková síť na pozemku. Pro více informací kontaktujte makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Naabídková cena RK 0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je menší 0,97
poloha pozemku - oceňovaný pozemek má horší polohu 0,95
dopravní dostupnost - oceňovaný pozemek máhorší dostupnost 0,95
možnost zastavění poz. - srovnatelné 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
2 720 000	932	2 918,45	0,79	**2 305,58**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 306 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 629 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	2 931 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Stanovená jednotková cena odpovídá současné úrovni cen stavebních pozemků v dané lokalitě. O stavební pozemky je v poslední době zvýšený zájem s ohledem na jejich klesající množství v nabídce. Je předpoklad, že ceny stavebních pozemků budou nadále stoupat.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra** **[m^2]**	**Jednotková cena** **[Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku** **[Kč]**
trvalý travní porost	929	160	2 629,00	1 / 1	420 640
zastavěná plocha a nádvoří	st. 314	158	2 629,00	1 / 1	415 382
Celková výměra pozemků		**318**	**Hodnota pozemků celkem**		**836 022**

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnávací metoda rodinný dům č.p.11, Loužnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	167,24 m^2
Obestavěný prostor:	754,53 m^3
Zastavěná plocha:	106,56 m^2
Plocha pozemku:	318,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej rodinného domu 136 m2, pozemek 201 m2**

Lokalita: Rychnovská, Jablonec nad Nisou - Kokonín

Popis: Exkluzivně nabízíme prodej velmi atraktivních bytů pro rodinné bydlení charakteru řadových domů v klidné části Jablonce nad Nisou – Kokonín. Byty si lze zakoupit do osobního vlastnictví. Na výběr je zde z jedné mezonetové jednotky o dispozici 4+kk (136,5 m2) a dvou mezonetových jednotek o dispozici 3+kk (116,7 m2 a 111,87 m2). Každá jednotka má samostatný vstup a terasu se zahradou. Ke každé jednotce je možné dokoupit parkovací stání. Architektonický návrh vkusně propojuje design stylového moderního bydlení s malebným prostředím okrajové části města Jablonce nad Nisou. Umístění projektu v Jizerských horách, nedaleko Českého ráje a ski areálů Bedřichov a Ještěd, nabízí širokou škálu celoročního volnočasového využití pro celou rodinu včetně cyklistických a turistických tras. Komfort bydlení v Euroregionu Nisa, nedaleko hranic s Německem a Polskem, je umocněn snadnou dostupností dálnice do Prahy a Liberce. Předpokládané dokončení projektu je konec roku 2022. Umíme pomoci s financováním.

Podlaží: 2

Dispozice: 3+kk

Pozemek: 201,00 m^2

Užitná plocha: 136,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD je větší	1,05
K3 Poloha - oceňovaný RD má horší polohu	0,90
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný RD má horší vybavení	0,90
K5 Celkový stav - oceňovaný RD je rekonstrukcí	0,96
K6 Vliv pozemku - oceňovaný RD má větší pozemek	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD je větší; Poloha - oceňovaný RD má horší polohu; Provedení a vybavení - oceňovaný RD má horší vybavení; Celkový stav - oceňovaný RD je rekonstrukcí; Vliv pozemku - oceňovaný RD má větší pozemek;

Cena [Kč] k 19.07.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
10 350 000	136,00	76 103	0,76	**57 838**

Název: **Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 1 170 m2**

Lokalita: Malá Skála - Vranové 2.díl, okres Jablonec nad Nisou

Popis: ID: P090601. Nabízím vám k prodeji samostatný rodinný dům v obci Malá Skála -Vranové II nad malebným údolím řeky Jizery z jedné strany a pod hřebenem Suché skály se skalním hradem Vranov (Pantheon) z druhé strany, kterým se také přezdívá and #34;české Dolomity and #34;. Dům lze užívat jak rekreačně tak i k celoročnímu bydlení. V přízemí se nachází jedna ze dvou koupelen s WC, kuchyně a velký obývací pokoj s kachlovými krbovými kamny, schopnými vytopit celý dům. Primárně se ovšem o vytápění stará plynový kondenzační kotel, umístěný v garáži. Způsob vytápění - podlahové horkovodní s výjimkou kuchyně, kde se nachází radiátory. Z obývacího pokoje lze vstoupit na prostornou dřevěnou terasu o rozměrech (3m x 8m) nebo vyjít dubovým schodištěm do prvního patra, kde najdete druhou koupelnu s toaletou a 3x samostatné ložnice. Jsou zde také dvě terasy na protilehlých stranách domu, ze kterých si vychutnáte nádherné výhledy do okolí. Dům byl zkolaudován v roce 2009, má kvalitní základovou desku, zdi z broušených cihel Heluz, zateplenou fasádu, podlahové topení, strop z přepjatého betonu, střechu Tondach, komín Schiedel. Okna v přízemí mají venkovní rolety a vnitřní parapety jsou z leštěné žuly. Roletová garážová vrata se ovládají na dálku. Obec Malá Skála je vyhledávaným rekreačním střediskem pro vodáky, horolezce, cyklisty a lukostřelce. Na vodáky zde čeká půjčovna kánoí, na romantiky zbytky středověkého skalního hrádku Drábovna a zřícenina skalního hradu Frýdštejn s věží, a na milovníky turistiky celá řada vyhlídek a stezek včetně cyklistických. Osobně vám doporučuji navštívit skalní hrad Vranov, který s délkou téměř 400 metrů je považován za nejkomplikovanější skalní hrad v Čechách. Po úzkém skalním schodišti zde můžete vystoupat na nejvyšší jeho bod s nádherným výhledem do okolí na Věž u Kříže. Prohlídky jsou možné po domluvě.Interiéry si také můžete podrobně prohlédnout v 3D virtuální prohlídce v pohodlí svého domova online.

Podlaží: 2

Dispozice: 1+4

Typ stavby: RD

Pozemek: 1 170,00 m^2

Užitná plocha: 120,00 m^2

Zdroj: www.sreality.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD má větší užitnou pl. 1,03

K3 Poloha - oceňovaný RD má horší polohu 0,90

K4 Provedení a vybavení - oceňovaný RD má horší vybavení 0,92

K5 Celkový stav - srovnatelné 1,00

K6 Vliv pozemku - oceňovaný RD má menší pozemek 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD má větší užitnou pl.; Poloha - oceňovaný RD má horší polohu; Provedení a vybavení - oceňovaný RD má horší vybavení; Celkový stav - srovnatelné; Vliv pozemku - oceňovaný RD má menší pozemek;

Cena [Kč] k 19.07.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
9 990 000	120,00	83 250	0,73	**60 773**

Název:	**Prodej rodinného domu 300 m2, pozemek 974 m2**
Lokalita:	Maxe Švabinského, Jablonec nad Nisou - Rýnovice
Popis:	Nabízíme k prodeji rodinnou vilu se slunnou romantickou zahradou v Jablonci nad Nisou, nacházející se v žádané městské části Jablonce nad Nisou - Rýnovice, ul. Maxe Švabinského.Dům o dispozici 5+1 se nachází v klidné zástavbě rodinných domů na pozemku o celkové rozloze 974 m2, jehož součástí je zděná garáž s kůlnou, zahradní jezírko, studna s čerpadlem - hl. cca 10 m (k doplnění vody v jezírku, bazénu či na zalévání zahrady) vč. stání pro nejméně 3 vozy.Dispozice domu:suterén: dům je plně podsklepen - sklepní prostory nabízí dostatek místa nejen pro uskladnění věcí a potravin, ale je zde i možnost zřídit domácí fitness, saunu či zázemí pro kancelář apod. - dříve tyto prostory bývaly obytné - ve dvou místnostech jsou nové dřevěné podlahy.přízemí: zádveří s prostornou chodbou se vstupem do obývacího prostoru s plně funkčními kachlovými akumulačními kamny, které vytváří nejen domácí rodinnou pohodu, ale též přispějí k finanční úspoře za topení. Tento obývací prostor byl původně rozdělen příčkou na dva pokoje.Z obývacího prostoru vstupujeme do kuchyně, která je vybavena kuchyňskou linkou na míru s vestavěnými spotřebiči - myčka, pračka, el. horkovzdušná a mikrovlnná trouba, americká lednice.V přízemí na chodbě se dále nachází samostatná závěsná toaleta, schodiště do patra, do sklepa a přímý vstup na zahradu za domem.1.patro : chodba, ložnice, dva dětské pokoje a nově zrekonstruovaná koupelna s akrylátovou rohovou vanou, sprchovým koutem vč. závěsné toalety a podlahovým vytápěním.Z chodby je dále vstup schodištěm na prostornou půdu, vhodnou k další přestavbě na bydlení.V celém domě jsou vkusně zachovány původní interiérové dveře vč. obložek z masivu, v obytných místnostech domu jsou plovoucí, dřevěné či PVC podlahové krytiny.Technické údaje: celý dům má nově zateplenou fasádu (r.2021 - tl. zateplení 20 cm), přední strana domu má na radu architekta vyměněna dřevěná špaletová okna za nová (ložnice, dětský pokoj, chodba, koupelna, toaleta = okna plastová), střecha je pokryta bonským šindelem s oplechováním, celý dům je vytápěn el. přímotopy (zálohy na el. energii 3.900,-Kč/měsíc/fix na 3 roky v kombinaci s akumulačními kamny (platné revize komína), odkanalizování domu je řešeno vlastním vsakovacím tříkomorovým septikem (vývoz 1x 10 let/ 4 os.), voda obecní, el.220, 380V (platné revize el.).Bydlení tohoto typu zajistí budoucím majitelům požadavky na příjemné bydlení na dobré adrese v dostupnosti všech služeb i nedaleko lesa, MHD, ZŠ, MŠ, nákupní centrum Rýnovka (potraviny Albert, pošta, lékárna aj.) nedaleko jablonecká přehrada - sportovní areál Břízky - tenisové kurty, běžecké lyžařské tratě, fotbalové hřiště, lesopark - cyklostezky, in-lin
Podlaží:	3
Dispozice:	5+1
Typ stavby:	RD
Pozemek:	974,00 m^2
Užitná plocha:	300,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD je menší	0,95
K3 Poloha - oceňovaný RD má horší polohu	0,96
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný RD má hortší vybavení	0,95
K5 Celkový stav - srovnatelné po rekonstrukci	1,00
K6 Vliv pozemku - oceňovaný RD má menší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD je menší; Poloha - oceňovaný RD má horší polohu; Provedení a vybavení - oceňovaný RD má hortší vybavení; Celkový stav - srovnatelné po rekonstrukci; Vliv pozemku - oceňovaný RD má menší pozemek;

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 19.07.2022	[m^2]	Kč/m^2	K_C	[Kč/m^2]
9 980 000	300,00	33 267	0,74	**24 618**

Název: **Velké Hamry**

Lokalita: dům 4+kk, 169 m2, pozemek 670 m2

Popis: Zděný dům 4+kk+G, Velké Hamry vJizerských horáchNabízíme Vám k prodeji zděný dům ve Velkých Hamrech v Jizerských horách 4+kk s garáží po celkové rekonstrukci v roce 2021. Celková podlahová plocha včetně sklepa a garáže je 169,8m2, celoroční příjezd, na slunném místě s výhledem na hory. Dispozice: PŘÍZEMÍ: chodba (14,5m2), obytná kuchyň (30,7m2), pokoj (14,7m2), komora - budoucí koupelna a wc (7,2m2), technická místnost (7m2), závětří – dílná (14m2), schodiště. 1.PATRO: schodiště, koupelna s WC (6,8m2), chodba (7,7m2), komora (6,1m2), pokoj (24,8m2), terasa nad garáží (18m2), SUTERÉN: sklepy celkem (18,5m2). Parkování v garáži 17,8m2. IS: elektro 220V/380V, městský vodovod, kanalizace do jímky, topení ústřední s tepelným čerpadlem, ohřev vody bojler na tepelné čerpadlo. Zahrada 506 m2, zastavěná plocha domu 164 m2. Celkem pozemek 670 m2. Upravované běžecké lyžařské tratě Zásada - Držkov – Velké Hamry vzdáleny 1km. V blízkosti lyžařských horských středisek a turistických výletů – Tanvaldský Špičák, Harrachov, Příchovice, Rejdice, Rokytnice, Bedřichov. Vhodné na trvalé bydlení nebo rekreaci. Doporučujeme prohlídku! Výhodné financování Vám rádi zdarma vyřídí naši finanční poradci. Energetická náročnost budovy třída: D.Třída energetické náročnosti: DMěrná roční spotřeba: 157 kWh/m2vloženo 27.1.2022, aktualizace 11.3.2022Pozemek celkem: 670 m2Zastavěná plocha: 164 m2Podlahová plocha: 169 m2Velikost domu: 4+kkDruh budovy: SmíšenáPočet NP: 2Forma vlastnictví: osobníPlocha bytu: 116 m2Voda: VodovodPlyn: NeníElektroinstalace: 230/400 VKanalizace: JímkaTopení: JinéSklep: anoGaráž: anoStav objektu: Po rekonstrukciČástečná rekonstrukce: 2021

Podlaží: 3

Dispozice: 4+kk

Typ stavby: RD

Pozemek: 670,00 m^2

Užitná plocha: 116,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.reality.cz

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena RK 0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD je menší zast. pl. 0,95
K3 Poloha - oceňovaný RD má mírně horší polohu 0,98
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný RD má horší vybavení 0,90
K5 Celkový stav - srovnatelný po rekonstrukci 2021 1,00
K6 Vliv pozemku - oceňovaný RD má menší pozemek 0,92
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD je menší zast. pl.; Poloha - oceňovaný RD má mírně horší polohu; Provedení a vybavení - oceňovaný RD má horší vybavení; Celkový stav - srovnatelný po rekonstrukci 2021; Vliv pozemku - oceňovaný RD má menší pozemek;

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 19.07.2022	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
9 900 000	116,00	85 345	0,69	**58 888**

Název: **Prodej rodinného domu 170 m2**

Lokalita: Maršovice (okres Jablonec nad Nisou)

Popis: Společnost 100% Makléř s.r.o. vám v inzertní spolupráci s Reality ProRadost nabízí ve výhradním zastoupení možnost koupě rodinného domu v Maršovicích u Jablonce nad Nisou. Dům je vhodný jak k trvalému bydlení, tak k rekreaci a to především díky své strategické poloze ať už se bavíme o dojezdové vzdálenosti (Praha 97km, Jablonec 4km, Liberec 20km, Malá Skála 8km), tak o možnostech vyžití, v letních měsících v podobě houbaření či procházek v lesech hned za domem, poznávání krás nedaleko vzdáleného Českého ráje, tak v zimě běžkování na tratích vzdálených co by kamenem dohodil od domu, popřípadě lyžováním ve Vysokém nad Jizerou, Rokytnici popřípadě jiném zimním středisku (pokud vás zajímá více o lokalitě připravil jsem pro vás krátké video zde https://youtu.be/ArHHBtaYB4A).Samotný technický stav nemovitosti je velmi dobrý a umožňuje okamžité užívání nemovitosti bez jakékoliv další nutné investice, zároveň je nemovitost prodávána včetně vybavení což novému majiteli ušetří čas i peníze. Dům je obklopen krásnou udržovanou zahradou, která díky své výměře z vás neudělá otroka své údržby a dřevěná pergola v jejím srdci vám nabídne útočiště před sluncem, deštěm a místečko pro posezení s vašimi přáteli či rodinou.Dům je situován do třech nadzemních podlaží, přičemž v suterénu najdete prostornou garáž, technické zázemí, sklad a místnost připravenou buď na koupelnu, saunu, kuchyň nebo jednoduše další pokoj, ve druhém podlaží najdeme sklad potraviny, koupelnu s vanou a hlavní obývací pokoj s kuchyňským koutem, v podkroví poté dvě ložnice a úložný prostor. Ať už hledáte nemovitost k trvalému bydlení či rekreaci neváhejte si domluvit prohlídku a přijet si nemovitost prohlédnout osobně.

Podlaží: 3

Dispozice: 1+4

Typ stavby: RD

Pozemek: 756,00 m^2

Užitná plocha: 170,00 m^2

Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena RK	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelné	1,00
K3 Poloha - oceňovaný RD mírně horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný RD horší	0,92
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - oceňovaný RD má menší	0,91
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.ceskereality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena RK; Velikosti objektu - srovnatelné; Poloha - oceňovaný RD mírně horší; Provedení a vybavení - oceňovaný RD horší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - oceňovaný RD má menší;

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 19.07.2022	[m^2]	Kč/m^2	K_C	[Kč/m^2]
9 500 000	170,00	55 882	0,72	**40 235**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnání oceňovaného RD bylo provedeno s pěti vybranými rodinnými domy nabízenými v současnosti v dané lokalitě k prodeji. Upravená jednotková cena se pohybuje v rozmezí 24 618-60.773,- Kč/m^2. Porovnávací hodnota byla určena ve výši 8.106.000,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	24 618 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	48 470 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	60 773 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**48 470 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	167,24 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**8 106 123 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p.11	3 570 438,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Studna	21 302,- Kč
2.2. Schodiště z betonových dlaždic, podstupnice z obrubníku	6 547,- Kč
2.3. Opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm - šedé	35 829,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	**63 678,- Kč**
3. Hodnota pozemků	
3.1. Porovnávací cena pozemků	836 022,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Porovnávací metoda rodinný dům č.p.130, Všeň	8 106 123,- Kč

Porovnávací hodnota	8 106 123 Kč
Věcná hodnota	4 470 138 Kč
z toho hodnota pozemku	836 022 Kč

Silné stránky

Na nemovitosti byla provedena v roce 2021 celková zdařilá rekonstrukce. Výhodou nemovitosti je i garáž jako součást RD.

Slabé stránky

Oceňovanou nemovitost není možné připojit na veřejné inženýrské sítě kromě elektrické energie.

Obvyklá cena

8 106 000 Kč

slovy: Osmmilionůjednostošesttisíc Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Active R sport s.r.o., Korunní 2569/108, 101 00 Praha 10, LV: 287, podíl 1 / 1 — 8 106 000,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnávací hodnota stavby byla stanovena na základě porovnání s nabízenými nemovitostmi v okolí do 10km. Reprodukční hodnota dle THU včetně pozemků činí 4.444.151,- Kč. THU nestíhá kopírovat pružně vývoj cen na realitním trhu, který v posledních letech nabírá na dynamice.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je:
- výpočet věcné hodnoty
- stanovit tržní hodnotu za použití srovnávací metody (srovnání s 5 nemovitostmi, se zdůvodněním výsledné porovnávací hodnoty oceňované nemovitosti.

OBVYKLÁ CENA	**8 106 000 Kč**
slovy: Osmmilionůjednostošesttisíc Kč	

.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 07/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 01.07.1986 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3113/07/2022 evidence posudků.

V Jablonci nad Nisou 24.07.2022

Ing. Jiří Vaněk
Mšenská 3939/28
460 04 Jablonec nad Nisou

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.4.

jižní štít

jižní štít a východní průčelí

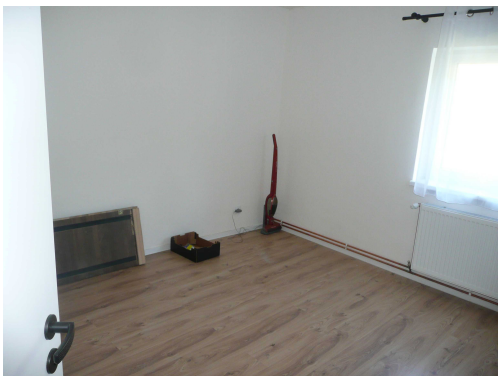
severní štít

západní průčelí

garáž

tech. místnost, elektrokotel

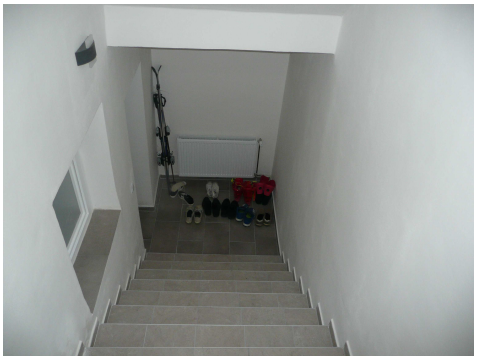
vodárna



pokoj I.

pokoj II.

chodba

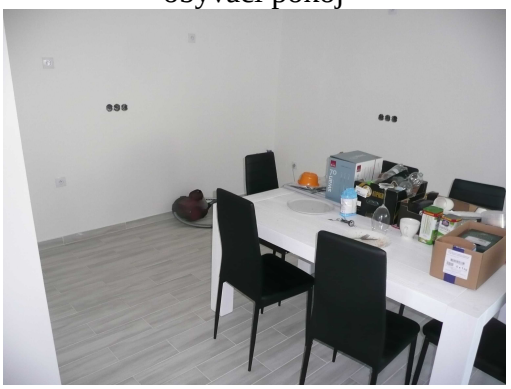


schodiště

chodba

ložnice

obývací pokoj



kuchyně

WC

koupelna

sprchový kout