



Odborné vyjádření č. 2/2-2013

Předmětem odborného vyjádření je hrubý odhad tržní hodnoty
Cerhovice č.p. 12,
zapsané v KN na LV č. 13 pro obec 531138 - Cerhovice a katastrální území 617610 - Cerhovice.

Objednatel odborného vyjádření

AC software, s.r.o.
Jáchymovská 271/26
460 10 Liberec 10

Účel odborného vyjádření

příklad použití programu **NemKalk 7 - MAKLÉŘ**

Cíl odborného vyjádření

Zjištění tržní hodnoty rodinného domu

Odborné vyjádření vypracoval

AC software, s.r.o.
Jáchymovská 271/26
460 10 Liberec 10

Odborné vyjádření obsahuje 10 stran textu včetně příloh a předává se objednateli v 2 vyhotoveních.
Odhad hodnoty nemovitosti je proveden ke dni 16.5.2013.

V Liberci dne 16.5.2013.

Použité podklady pro ocenění

a) dodané objednavatelem:

- částečná archivní dokumentace

b) zajištěné zpracovatelem:

- informace a údaje sdělené vlastníky a dalšími účastníky místního šetření
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- územně plánovací dokumentace obce 531138 - Cerhovice
- nabídková a poptávková databáze sítě Internet

A. Nález

Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí

LV č. 13 pro obec 531138 - Cerhovice a katastrální území 617610 - Cerhovice

Vlastník nemovitosti

Ing. Jan Novák
Švermova 108
460 01 Liberec 1

Dokumentace a skutečnost, celkový popis

Kolaudační stav dokumentace není k dispozici, proto se v dalším vychází ze zjištěného faktického stavu, z vlastního zaměření a z předaných neúplných projektových podkladů. Rovněž je přihlédnuto k tomu, že nebyla předána žádná kolaudační rozhodnutí, tudíž nebylo možno ověřit stáří prováděných rekonstrukčních prací.

Oceňovaný rodinný dům pochází z roku 1934 a je součástí bývalé zemědělské usedlosti. Stavba v roce 1994 prošla rekonstrukcí interiérů, v roce 2002 byla provedena výměna původních dřevěných oken za okna plastová a v roce 2008 byla kompletně vyměněna střešní krytina. Zateplení rodinného domu bylo provedeno v roce 2012.

Inženýrské sítě

Vodovod	přípojka veřejného vodovodu
Kanalizace	žumpa
Elektrická síť	230 V, 400 V
Plyn	nezaveden
Vytápění	kotel na pevná paliva
Okna	plastová
Povrchy podlah	dlažba, plovoucí podlahy, linoleum GERFLOR®
Kabelová televize	ne
Telefonní přípojka	ano
Internet	ano

B. Vlastní odhad (výpočtová část)

Zrekonstruovaná obytná část bývalé zemědělské usedlosti se zahradou.



obr. 1

obr. 2

obr. 3

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_v \times K_U / V_{\text{vzorek}} \times V_{\text{nem}}$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,

C_v cena vzorku,

K_U koeficient úpravy na reálnou cenu,

V_{vzorek} výměra vzorku,

V_{nem} výměra oceňované nemovitosti.

Charakteristika nemovitosti

Stavba	zemědělská usedlost
Konstrukce	cihlová
Stav	po převažující rekonstrukci
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Užitná plocha **358,00 m²**

Pozemky

pol.	pozemek	výměra pozemku
číslo		[m ²]
1	stavební pozemek	800
2	zahrada	1 500

Vzorek 01

Bývalý statek je po celkové rekonstrukci. Zastavěná plocha a nádvoří je 867 m², pískovcový sklep 20 m², užitná plocha 429 m², zahrada 720 m².



obr. 1



obr. 2



obr. 3



obr. 4



obr. 5



obr. 6

Identifikace vzorku **www.reality.cz - nabídka W81-319394**

Datum zpracování **16.05.2013**

Nabídková cena **3 800 000 Kč**

$K_u = 0,95$

koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **samostatný**
Konstrukce **cihla**
Stav **po rekonstrukci**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **429,00 m²**

Zastavěná plocha **867,00 m²**

Pozemky

pol. číslo	pozemek	výměra pozemku [m ²]
1	Plocha pozemku	1 149

$H_v = 3\,800\,000 \text{ Kč} \times 0,95 / 429,00 \text{ m}^2 \times 358,00 \text{ m}^2 = \mathbf{3\,012\,541 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 02

Bývalá zemědělská usedlost z roku 1909, kompletní rekonstrukce provedena v roce 2009.



obr. 1



obr. 2



obr. 3

Identifikace vzorku **www.reality.cz - nabídka S96-N54068**

Datum zpracování **16.05.2013**

Nabídková cena **5 400 000 Kč**

$K_u = 0,90$

koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
Konstrukce **neuveдено**
Stav **po rekonstrukci (výstavba: 1909, rekonstrukce: 2009)**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **630,00 m²**

Zastavěná plocha **520,00 m²**

Pozemky

pol.	pozemek	výměra pozemku
	číslo	[m ²]
1	Plocha pozemku	856

$H_v = 5\,400\,000 \text{ Kč} \times 0,90 / 630,00 \text{ m}^2 \times 358,00 \text{ m}^2 = \mathbf{2\,761\,714 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 03

Bývalá zemědělská usedlost z r. 1930 sestávající se ze dvou obytných částí (RD 2+1, RD 3+1), stájí, stodoly, sklípku a pozemku o celkové výměře 14 739 m²; tvoří uzavřený funkční celek. Stavby prošly rekonstrukcí a obytné části jsou napojeny na elektro, vodu z vlastní studny, odpady jsou do jímky.



obr. 1

obr. 2

obr. 3

Identifikace vzorku **www.reality.cz - nabídka S09-000164**

Datum zpracování **16.05.2013**

Nabídková cena **3 000 000 Kč**

$K_u = 0,95$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **zemědělská usedlost**
Konstrukce **cihlová**
Stav **po částečné rekonstrukci**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **325,00 m²**

$H_v = 3\,000\,000 \text{ Kč} \times 0,95 / 325,00 \text{ m}^2 \times 358,00 \text{ m}^2 = \mathbf{3\,139\,385 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 01	3 012 541 Kč
Vzorek 02	2 761 714 Kč
Vzorek 03	3 139 385 Kč
Vážený průměr hodnot	2 971 213 Kč
Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti	2 970 000 Kč

Odhad hodnoty položky "Ocenění RD" činí 2 970 000,00 Kč.

Závěrečná rekapitulace

Ocenění RD	2 970 000,00 Kč
Celkem	2 970 000,00 Kč

Odhad tržní hodnoty činí

2 970 000 Kč

**tj. slovy
dvamiliónydevětsetsedmdesáttisíc Kč.**