

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 869-4001-2015/2016

NEMOVITÁ VĚC: rodinný dům, objekt bydlení

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Hustopeče, k.ú. Hustopeče u Brna

Adresa nemovité věci: Hustopeče u Brna 144, 693 01 Hustopeče

OBJEDNAVATEL: IT credit

Adresa objednatele: Pernerova 502/50, 186 00 Praha Karlín

ZHOTOVITEL : Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák

IČ: 10241809

telefon: 604868833

e-mail:

simunek.simunek@seznam.c

z

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 800 000 Kč

Datum místního šetření: 20.4.2016

Stav ke dni :

20.4.2016

Za přítomnosti: zástupce objednatele

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 29.4.2016

Luboš Šimůnek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy¹⁾. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen²⁾ a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů.

§2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jim též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

METODA VÝNOSOVÁ :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

METODA POROVNÁVACÍ :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

APLIKACE METOD :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti

Rozsah ocenění

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle objednávky, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku a dále v části ocenění.

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

Historie a podstata nemovitosti
Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
Ekologické zatížení nemovitosti
Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku
Vlastnictví jednotlivých částí majetku
Ostatní zjištěné vlivy

Analýza ocenění

Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečně množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.

Věcná hodnota nebude použita protože zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání.

Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z to z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného, předmětem ocenění jsou objekty vybudované pro bydlení a ne na základě podmínek pro ekonomické nájemné. A v neposlední řadě není dostatek podkladů o nákladových položkách majitele nemovitosti. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule.

Přehled podkladů

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
 - Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
- Protože nebyl umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenes právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.

Celkový popis

Obec Hustopeče u Brna

Poloha obce a okolí : Obec je situovaná jižně od Brna ve vzdálenosti cca 28 km.

Počet obyvatel: 5862

Infrastruktura : v obci je pošta, škola, zdravotní zařízení, policie

Soubor oceňovaných nemovitostí :

Objekt bydlení č.p. 1440 na pozemku p.č. 1305

Další objekt : není

Pozemek p.č. 1305 - zastavěná plocha a nádvoří - 130m²

Pozemek p.č. 1329/24 - jiná plocha - 80 m²

Pozemek p.č. 1329/62 - jiná plocha - 26 m²

Poloha v obci:

V okrajové zastavěné části obce, příjezd zpevněnou komunikací.

Technický popis nemovitostí :

Hlavní objekt je patrová obytná budova, střecha šikmá.

Objekt má přípojky elektriky, vody, kanalizace a plynu.

Hlavní konstrukce zdivo, stropy s rovným podhledem, krov rovný. Klempířské konstrukce kompletní.

Podlahy povlakové krytiny a dlažba. Obklady stěn keramické dlaždice.

Vybavení objektu koupelna s vanou a umyvadlem a WC. Příprava teplé vody s rozvody vyráběná centrálně.

Vytápění objektu ústřední teplovodní s kotlem na plyn.

Stav objektu s dobrou údržbou. Životní prostředí bez závad.

Příslušenstvím stavby hlavní jsou tyto venkovní úpravy - přípojky sítí, vedlejší stavby nevedené na LV.

Objekt je užíván k bydlení, je veden v KN jako objekt bydlení, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rodinný dům.

Skutečnosti rozhodné pro ocenění:

Závady: poloha v obci

Klady nemovitosti: poloha v regionu, velmi dobrý stav

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

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

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: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

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 - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,040$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Hustopeče u Brna:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 390,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
01. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
02. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
03. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
04. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
06. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 791,98 \text{ Kč/m}^2$$

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 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 Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 160,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha	[m ²]
přízemí:	9,80*9,75	= 95,55 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	95,55 m ²	4,25 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
přízemí:	(9,80*9,75)*(4,25)	= 406,09 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		406,09 m ³

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. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,000$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,040$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$$

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	791,98	1,040		823,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1305	133,00	823,66	109 546,78
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1329/24	80,00	823,66	65 892,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1329/62	26,00	823,66	21 415,16
Stavební pozemky celkem			239,00 m ²		196 854,74

Pozemky - zjištěná cena = 196 854,74 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 160,00 m²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Hustopeče

Prodej chalupy 120 m², pozemek 316 m² Hustopeče, okres Břeclav

2 450 000 Kč

Nabízíme k prodeji vinný sklep se zázemím a bytovou jednotkou 2+kk v obci Hustopeče. Možnost využití i k bydlení a zažádáno o číslo popisné. Celková plocha parcely činí 316 m², z toho zastavěná plocha 72 m². Suterén: vinný sklep + malé posezení přízemí: garáž, WC s umyvadlem, zázemí pro vinný sklep, posezení, možnost krbových kamen patro: ložnice, obývací pokoj s kuchyňským koutem a kachlová krbová kamna, koupelna se sprchou a WC, zastřešená terasa (možnost zastavění a rozšíření stavby). Celková kapacita až 45 osob. Inženýrské sítě: elektřina 230V, kanalizace, vodovod, vytápění a ohřev vody elektrické, možnost vytápět i krbovými kamny. Vedle domu je parkovací místo, ale lze využít i většího parkoviště přes silnic. Průkaz energetické náročnosti budovy bude předložen nejpozději před podpisem kupní smlouvy, v souladu s právní úpravou proto uvádíme energetickou třídu G. Podrobnější informace rád zodpovím a prohlídku nemovitosti po domluvě kdykoliv zajistím.

- ◆ Celková cena: 2 450 000 Kč za nemovitost
- ◆ Poznámka k ceně: cena za nemovitost, plus provize, neplatíte DPH
- ◆ ID zakázky: MACH14850:1707304
- ◆ Aktualizace: 25.11.2015
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Velmi dobrý
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Umístění objektu: Centrum obce
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 2
- ◆ Plocha zastavěná: 72 m²
- ◆ Užitná plocha: 120 m²
- ◆ Plocha podlahová: 120 m²
- ◆ Plocha pozemku: 316 m²
- ◆ Sklep: 40 m²
- ◆ Topení: Lokální elektrické

- ♦ Komunikace: Asfaltová
- ♦ Energetická náročnost budovy:

Použité koeficienty:

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



Zdroj:

Nabídka RK

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,81	16 487

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
120,00 m ²	316 m ²	2 450 000 Kč	20 417 Kč/m ²

Název: Hustopeče

Prodej rodinného domu 133 m², pozemek 396 m² Hustopeče, okres Břeclav

2 700 000 Kč

Nabízíme k prodeji přízemní rodinný dům 4+1 v klidné části obce Hustopeče, Hustopeče u Brna. Celková plocha parcely činní 396 m², z toho zastavěná plocha domu činní 133 m², zbylá část 263 m² je zahrada, dvorek a dílna nebo sklad na náradí. V zahradní části je i malý sklípek. V domě proběhla z větší části rekonstrukce: elektřina v mědi 230/400V, přístavba ve dvoře, původní betonové podlahy s finálními úpravami PVC a dlažby, okna plastová s imitací dřeva (ve dvorní části původní dřevěná), vytápění a ohřev vody je řešen vlastním plynovým kotlem. Parkování před domem, nebo lze vybudovat parkovací stání v zahradě. Lokalita je klidná a vyhledávaná díky své vinařské tradici. Průkaz energetické náročnosti budovy bude předložen nejpozději před podpisem kupní smlouvy, v souladu s právní úpravou proto uvádíme energetickou třídu G. Nemovitost lze financovat i hypotéčním úvěrem, který Vám zdarma zprostředkujeme u financujícího partnera. Podrobnější informace rád zodpovím, popřípadě prohlídku domu po domluvě kdykoliv zajistím.

- ♦ Celková cena: 2 700 000 Kč za nemovitost
- ♦ Poznámka k ceně: cena za nemovitost, plus provize RK včetně právního servisu i daně
- ♦ ID zakázky: MADM14847:1707301
- ♦ Aktualizace: 25.11.2015
- ♦ Stavba: Smíšená
- ♦ Stav objektu: Velmi dobrý
- ♦ Poloha domu: Řadový
- ♦ Typ domu: Přízemní
- ♦ Podlaží: 1
- ♦ Plocha zastavěná: 133 m²
- ♦ Užitná plocha: 133 m²
- ♦ Plocha podlahová: 133 m²
- ♦ Plocha pozemku: 396 m²
- ♦ Sklep: 4 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:	Nabídka RKO		
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,80	16 307
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
133,00 m ²	396 m ²	2 700 000 Kč	20 301 Kč/m ²

Název: Hustopeče**Prodej rodinného domu 219 m², pozemek 327 m² Hustopeče, okres Břeclav**

2 080 000 Kč

S výhradním zastoupením Vám nabízíme prodej domu s vinným sklepem a zahradou v Hustopečích. Nemovitost je postavena ve známé a oblíbené sklepní lokalitě. V přízemí se nachází vstupní místnost, která může být také uzpůsobena k posezení s větším počtem konzumentů, technická místnost, WC s umyvadlem. Dále se dostaneme do klenbeného sklepa který je ideální k uskladnění vína a dalšího menšího sklepa s krbem který je vhodný k pořádání degustací, či jiných společenských akcí a oslav, spojených nejen s konzumací lahodného moravského vína. V prvním patře je vybudována kuchyň a dva obytné pokoje, koupelna s vanou a sprchovým koutem, hala s novými plastovými okny a dveřmi. Balkon z přední části nemovitosti. Možnost vybudování nástavby z půdních prostor. Přímo na objekt navazuje oplocená zahrada o ploše 187 m². Plynový kotel k vytápění, k ohřevu vody se používají solární panely na střeše. Veškeré inženýrské sítě. Město Hustopeče jsou situované v místě s vynikající polohou v blízkosti krásné lokality Pálavské vrchy a s velmi dobrou dostupností do Brna po dálnici D2 (cca 20 km). Koupě objektu představuje skvělou příležitost pro vinaře a pro turisty, kteří mají rádi Pálavu a okolí. Tato nemovitost může posloužit jako investiční příležitost pro pronájem a ubytování, která v tomto regionu tvoří velkou poptávku. RK uvádí, že průkaz energetické náročnosti budovy nebyl doposud majitelem předložen, resp. je ve stádiu zpracování. V souladu s právní úpravou proto RK uvádí energetickou třídu G. Zajišťujeme kompletní realitní a právní servis včetně vyřízení hypotéky a úvěru. K prohlídce kontaktujte makléře nemovitosti kdykoli, včetně víkendů.

- ◆ Celková cena: 2 080 000 Kč za nemovitost
- ◆ ID zakázky: 1645
- ◆ Aktualizace: 04.12.2015
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Dobrý
- ◆ Poloha domu: Řadový
- ◆ Umístění objektu: Klidná část obce
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 2

- ◆ Plocha zastavěná: 108 m²
- ◆ Užitná plocha: 219 m²
- ◆ Plocha pozemku: 327 m²
- ◆ Sklep:
- ◆ Parkování:
- ◆ Garáž:
- ◆ Voda: Dálkový vodovod
- ◆ Topení: Ústřední plynové
- ◆ Plyn: Plynovod
- ◆ Odpad: Veřejná kanalizace
- ◆ Elektřina: 230V, 400V
- ◆ Doprava: Vlák, Dálnice, Autobus
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída

Použité koeficienty:

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

Zdroj: Neuvedeno



Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
0,77	7 286

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
219,00 m ²	327 m ²	2 080 000 Kč	9 498 Kč/m ²

Název: RD Hustopeče novostavba

Prodej rodinného domu 210 m², pozemek 310 m² Hustopeče, okres Břeclav

1" ng339="1231" 2885000 2 885 000 Kč

RD 5+kk Hustopeče u Brna, okr. Břeclav. Jedná se o novostavbu řadového rodinného domu. Dispozice: 1.NP 62 m²: zádveř, garáž, chodba, WC, zahradní místnost, 2.NP 69 m²: chodba, koupelna, WC, kuchyňský kout s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, lodžie, 3.NP 70 m²: chodba, 3 x pokoj, šatna, WC, koupelna. Plocha pozemku cca 310 m². Cena hrubé stavby cca 2,885.000,-Kč, cena nedokončeného cca 3,519.000,-Kč, cena dokončeného cca 4,169.000,-Kč. Město Hustopeče má skvělou občanskou vybavenost (2 x mateřská škola, 2 x základní škola, umělecká škola, speciální škola, gymnázium, učiliště, střední škola, nemocnice, poliklinika, 3 x lékárna, penzion pro důchodce, kompletní síť obchodů a služeb, restaurace, vinárny, hotely, pošta, ...). Široká škála

pracovních příležitostí. Skvělou dopravní dostupnost zaručuje sjezd na dálnici D2 (15 minut do Brna, 20 minut do Břeclavi), dále pak autobusy IDS a vlak.

- ◆ Celková cena: 2 885 000 Kč za nemovitost
- ◆ Hypotéka: 10 363,11 Kč měsíčněvíce»
- ◆ Aktualizace: 11.01.2016
- ◆ ID: 109314652
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Novostavba
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Užitná plocha: 210 m²
- ◆ Plocha pozemku: 310 m²
- ◆ Parkování:



Použité koeficienty:

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

Zdroj: - Neuveдено

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,72	9 926

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
210,00 m ²	310 m ²	2 885 000 Kč	13 738 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	7 286 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 317 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 307 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	11 317 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	160,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 810 720 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Porovnávací ocenění

1

1 810 720,00 Kč

Obvyklá cena 1 800 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.3

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Závěr

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

Závady nemovitosti:

Na nemovitosti neváznou žádná práva omezující právo vlastnické ani jiná práva která by nezanikla přiklepem.

V Žebráku 29.4.2016

- Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák
telefon: 604868833
e-mail: simunek.simunek@seznam.cz



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.