

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1461-4012-2016

NEMOVITÁ VĚC: rodinný dům, objekt bydlení, Husova 144 D ačice

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Dačice, k.ú. Dačice
Adresa nemovité věci: Husova 144, 380 01 Dačice
Vlastník stavby: Jakub Čechánek, Husova 144, 38001 Dačice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Jakub Čechánek, Husova 144, 38001 Dačice, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: insolvenční správce dlužníka Jakuba Čechánka, Jiří Kučera

Adresa objednavatele: Pod Hybšmankou 3090/28, 15000 Praha 5

ZHOTOVITEL : Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák
IČ: 10241809 telefon: 604868833 e-mail: simunek.simunek@seznam.cz
DIČ: fax: z

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



OBVYKLÁ CENA

1 500 000 Kč

Datum místního šetření: 14.2.2016 Stav ke dni : 14.2.2016
Za přítomnosti: majitele
Počet stran: 15 stran Počet příloh: 0 Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 19.2.2016

Luboš Šimůnek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Jedná se o zjištění obvyklé ceny rodinného domku s pozemky jak je vedeno na LV 828 pro k.ú. Dačice.

Navržená tržní hodnota podle tohoto ocenění je zpětně dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování.

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

Předmět úpravy

(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 kromě lesů.

§ 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 prodejkách 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

METODY OCEŇOVÁNÍ

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.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální

zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

METODA VÝNOSOVÁ :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého 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 známy 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

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 dostatečné 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.

Přehled podkladů

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- ocenění nemovitosti

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
- Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Skutečnosti zjištěné znalcem při prohlídce a zaměření nemovitosti

Informace majitele ohledně stáří nemovitosti a provedených rekonstrukcích a úpravách.

Informace majitele o rozsahu vlastnictví, rozsahu jejich užívání a účelu nemovitosti.

Informace majitele o vedení přípojek a sítí a zakrytých konstrukcí objektu

Informace majitele o právech omezujících právo vlastnické, zvláště o věcných břemenech a zástavách.

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady dodané objednatelem a poskytnuté informace a nenese 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. Znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zodpovězení zadaných otázek - stanovit cenu obvyklou a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.

Závěry znaleckého posudku je nezbytné revidovat v případě, že budou zjištěny další skutečnosti, které tyto závěry ovlivní.

Znalecký posudek byl vypracován výhradně pro účel zde stanovený a proto ho nelze používat k jiným účelům a jinými osobami. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti. Nemovitosti jsou zařazeny podle předpokládaného využití.

Nemovitost byla při obhlídce posouzena z hlediska typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závad jednotlivých stavebních konstrukcí v rozsahu a dle možností jak bylo umožněno a zpřístupněno.

Rozsah nemovitosti je brán na základě zjištěných podkladů ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství jak bylo zjištěno znalcem.

Ocenění je vypracováno na základě získaných podkladů a osobního zjištění v rozsahu prohlídky z chodníku. V částech které nebylo možno doložit je uvažováno standardní rozsah a vybavení, případně dle úvahy odpovídající charakteru nemovitosti.

Místopis

Město Dačice je situováno ve východním okraji okresu Jindřichův Hradec. Město má úplnou infrastrukturu a občanskou vybavenost, Přístupnost autobusem a vlakem.

Celkový popis

Hlavní stavba je přízemní zděný rodinný dům se sedlovou střechou s obytným podkrovím. Objekt má přípojky všech sítí včetně plynu.

Objekt byl kolaudován v roce 1999..

Objekt je určen k 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.

Silné stránky

Standardní rodinný dům bez silných stránek

Slabé stránky

Nezjištěny

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo

Komentář: Na nemovitosti vážnou nadměrná zástavní práva. Vliv na cenu obvyklou je zohledněn v konečné analýze.

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

3. Porovnávací ocenění

3.1 Rodinný dům

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

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 - Okrajové části obce	III	-0,05
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,	VII	0,01

s možností parkování na pozemku		
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,951}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Dačice:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 150,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. 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:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{651,00 \text{ Kč/m}^2}$$

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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: Jihočeský kraj, 2001 – 10 000 obyvatel
 Stáří stavby: 75 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 997
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 194,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha	[m ²]
nadzemí:	=	130,75 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
nadzemí:	130,75 m ²	4,80 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
nadzemí:	(130,75)*(4,80)	= 627,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		627,60 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 130,75 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 130,75 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 19 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (19 + 15) = \mathbf{0,830}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{\infty} V_i) * V_{13} * 0,830 = \mathbf{0,976}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,194,- \text{ Kč/m}^3 * 0,976 = 2\,141,34 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 627,60 \text{ m}^3 * 2\,141,34 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,980 = 1\,277\,516,- \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 277 516,- Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť 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

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,980 = 0,951$

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	Index	Koef.	Upr. cena
-----------	------------	-------	-------	-----------

	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří			
§ 4 odst. 1	651,-	0,951	619,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	979	248,00	619,10	153 536,80
§ 4 odst. 1	zahrada	980	207,00	619,10	128 153,70
Stavební pozemky celkem			455,00		281 690,50

Pozemky - zjištěná cena = 281 690,50 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

3. Porovnávací ocenění

3.1 Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	178,12 m ²
Obestavěný prostor:	627,60 m ³
Zastavěná plocha:	130,75 m ²
Plocha pozemku:	15 462,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům Dačice

Prodej rodinného domu 230 m2, pozemek 5 154 m2 Dačice - Dolní Němčice, okres Jindřichův Hradec

2 999 000 Kč

Prodej dvougeneračního RD v Dolních Němčicích. Dispozice 6+2, v každém patře 3+1 a tech. místnosti. Napojeno ne veř. vodovod a kanalizaci, vytápění plyn. kotlem nebo kotlem na tuhá paliva. K domu náleží uzavřený dvůr a okrasná zahrada o CP 4528 m2. Součástí velká stodola, chlévy, kotelna, 2x garáž a garážové stání. Nová fasáda a plastová okna, dům částečně izolován, byt v přízemí po rekonstrukci.

- ◆ Celková cena: 2 999 000 Kč za nemovitost, + provize RK
- ◆ Hypotéka: 6 236,37 Kč měsíčněvíce»
- ◆ Poznámka k ceně: + provize RK
- ◆ ID zakázky: 489729
- ◆ Aktualizace: 17.02.2016
- ◆ Stavba: Smíšená
- ◆ Stav objektu: Velmi dobrý
- ◆ Poloha domu: Rohový
- ◆ Umístění objektu: Klidná část obce
- ◆ Typ domu: Patrový

- ◆ Podlaží: 2
- ◆ Plocha zastavěná: 602 m²
- ◆ Užitná plocha: 230 m²
- ◆ Plocha podlahová: 250 m²
- ◆ Plocha pozemku: 5154 m²
- ◆ Plocha zahrady: 4528 m²
- ◆ Sklep: 14 m²
- ◆ Rok rekonstrukce: 2012
- ◆ Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
- ◆ Topení: Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
- ◆ Odpad: Veřejná kanalizace
- ◆ Telekomunikace: Telefon, Internet
- ◆ Elektřina: 120V, 230V, 400V
- ◆ Doprava: Silnice
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída D - Méně úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
- ◆ Vybavení:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Neuvedeno



Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,91	11 801

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
230,00 m ²	337 m ²	2 999 000 Kč	13 039 Kč/m ²

Název: Rodinný dům

Prodej rodinného domu 250 m², pozemek 250 m² Kunžak - Valtínov, okres Jindřichův Hradec

2 900 000 Kč

Nabízíme exkluzivně RD ve Valtínově Dům je o obytné ploše 250m², po celkové rekonstrukci v roce 2003 a 2013, na domě nová fasáda, kombinovaná okna, plast, euro okna, střecha sedlová, nové topení v mědi, nové rozvody vody v plastu, nové elektrické rozvody, dveře dřevěné, kuchyňská linka plně vybavena spotřebiči Miele a Fagor, podlahy dlažba a plovoucí podlahy. V obývacím pokoji krbová kanadská kamna s vlastním komínem. Dům je podsklepen a kompletně zateplen. Dům je dispozičně řešen jako 6+1, s možností dodělaní další kuchyňské linky v horním patře, v tom případě by dům mohl být i dvougenerační. Dvě plně vybavené koupelny s vyhřívanou podlahou v dolním i horním patře, dvě WC. Dům je směřovaný na jižní stranu s výhledem na jihočeské lesy. V zadní části domu je menší zahrada o rozloze 250m² s výhledem do přírody. Valtínov se nachází v klidné lokalitě jižních Čech, chráněna oblast České Kanady, v okolí jsou turistické atrakce, hrad

Landštejn, Rudolecký zámek přezdívaný malá Hluboká, cyklostezky ve volné přírodě, jihočeské rybníky. Možnost bezstarostného zajištění úvěru. Pro více informací a domluvení prohlídky kontaktujte makléře

- ◆ Celková cena: 2 900 000 Kč za nemovitost
- ◆ Hypotéka: 6 030,50 Kč měsíčněvíce»
- ◆ ID zakázky: 160
- ◆ Aktualizace: Dnes
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Velmi dobrý
- ◆ Poloha domu: Řadový
- ◆ Umístění objektu: Klidná část obce
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 2
- ◆ Plocha zastavěná: 237 m²
- ◆ Užitná plocha: 250 m²
- ◆ Plocha pozemku: 250 m²
- ◆ Sklep:
- ◆ Voda: Dálkový vodovod
- ◆ Odpad: Veřejná kanalizace
- ◆ Elektřina: 230V, 400V
- ◆ Doprava: Autobus

Lokalita Kunžak

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Neuvedeno

Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
0,79	9 111

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
250,00 m ²	250 m ²	2 900 000 Kč	11 600 Kč/m ²

Název:

Prodej rodinného domu 250 m2, pozemek 298 m2 Slavonice, okres Jindřichův Hradec

1 400 000 Kč

Jedná se prodej v insolvenčním řízení, prodej nejvyšší nabídce. Předmětem prodeje vnitřní řadový rodinný dům v ulici Lebeděvova č.p. 616 v souvislé zástavbě stejných rodinných domků. Dům byl postaven v r. 1997, má jednu bytovou jednotku a na jižní části přímo navazující zahradu. Ze západní a východní strany je dům ohraničen sousedními domy v souvislé řadové zástavbě. Před domem je malá předzahrádka s příjezdem a přístupem do nemovitosti. Dům je třípodlažní, projektován a postaven jako dvougenerační bydlení - ve 2.NP je provedena příprava pro doplnění

kuchyňského vybavení.

Vybavení: dřevěná zdvojená okna, podlahy keramická dlažba, dřevěné parkety nebo textilní podlahová krytina, schodiště betonové s dřevěnými nášlapy z masivu, kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči, ústřední topení s kotlem na TP, ohřev užitkové vody el.bojlerem.

Elektroinstalace 230/480 V, rozvody užitkové vody i kanalizace plastovým potrubím. Rozvod plynu pouze v ulici, možnost připojení. Vše ve velmi dobrém stavu, udržované, nedokončená pouze fasáda a zábradlí u lodžie.

Dispozice domu:

1 PP - kotelna, sklad paliva, prádelna, velká místnost uzpůsobená jako obytná místnost, malá dílna, 3x komora, vstup ze zahrady a schodiště do 1.NP.

1. NP - garáž s dvoukřídlými dřevěnými vraty, vstupní hala, předsíň, WC. koupelna, kuchyň, obývací pokoj s lodžii, schodiště do 2. NP.

2. NP - chodba, komora, 4x pokoj, WC, koupelna, schodiště na půdu

- ◆ Celková cena: 1 400 000 Kč za nemovitost
- ◆ Hypotéka: 5 028,89 Kč měsíčněvíce»
- ◆ Poznámka k ceně: cena podle znaleckého posudku 1.650.000,- Kč, prodej nejvyšší nabídce
- ◆ ID zakázky: N00178
- ◆ Aktualizace: 22.01.2016
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Velmi dobrý
- ◆ Poloha domu: Řadový
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 2
- ◆ Plocha zastavěná: 178 m²
- ◆ Užitná plocha: 250 m²
- ◆ Plocha pozemku: 298 m²
- ◆ Plocha zahrady: 120 m²
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída A - Mimořádně úsporná

Lokalita Slavonice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Neuvedeno

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
0,79	4 398

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
250,00 m ²	298 m ²	1 400 000 Kč	5 600 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	4 398 Kč/m ²
---------------------------------------	-------------------------

Průměrná jednotková porovnávací cena	8 437 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 801 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	8 437 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	178,12 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 502 798 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům 1 277 520,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky 281 690,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

3. Porovnávací ocenění

3.1 Rodinný dům 1 502 800,00 Kč

Obvyklá cena

1 500 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.9

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Použití metoda je založena v podstatě na porovnání obdobných nemovitostí které byly obchodovány v nedávné minulosti, případně v regionu kde není dostatek uskutečněných prodejů na základ nabídky z realitních serverů s koeficientem úpravy nabídky. V nejširší míře je použito databáze ze systému MOISES s databází obchodovaných nemovitostí včetně kompletních údajů, Tyto podklady je možné zpětně zkontrolovat. Pro porovnávací hodnotu je použita metoda Ing. docenta Bradáče která umožňuje obsáhlé porovnání nemovitostí v širokém regionu oceňované nemovitosti a dává věrohodné výsledné hodnoty

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.

V Žebráku 19.2.2016

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.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1461-4012-2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1461-20016.