

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 7901/2016

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, pozemky 80/2 a 80/9

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Kutná Hora, k.ú. Malín
Adresa nemovité věci: Pod Školou 267, 284 01 Malín
Vlastníci stavby: Jiří Břinčil, Pod Školou 267, 284 01 Kutná Hora, vlastnický podíl: 1 / 2
Michal Břinčil, Pod Školou 267, 284 01 Kutná Hora, vlastnický podíl: 1 / 4
Tomáš Břinčil, Pod Školou 267, 284 01 Kutná Hora, vlastnický podíl: 1 / 4
Vlastníci pozemku: Jiří Břinčil, Pod Školou 267, 284 01 Kutná Hora, vlastnický podíl: 1 / 2
Michal Břinčil, Pod Školou 267, 284 01 Kutná Hora, vlastnický podíl: 1 / 4
Tomáš Břinčil, Pod Školou 267, 284 01 Kutná Hora, vlastnický podíl: 1 / 4

OBJEDNAVATEL: 070-EX 392/16-13, Soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal

Adresa objednavatele: 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

ZHOTOVITEL : René Tomeš

Adresa zhotovitele: Sportovní 409/31, 50009 Hradec Králové
IČ: 72884452 telefon: 603203065 e-mail: tomes@reality-hk.cz
DIČ: CZ56080612176

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé ceny nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství pro potřeby Exekutorského úřadu Nymburk pro účel prodeje nemovitosti v dražbě ve věci EX 392/16 (ocenění stávajícího stavu)



TRŽNÍ HODNOTA

PODÍL ¼ K CELKU 640 000 Kč

Datum místního šetření: 15.6.2016

Stav ke dni : 15.6.2016

Za přítomnosti: objekt nebyl spoluvlastníky zpřístupněn, panem Břinčilem byly zaslány fotografie vybavení po telefonické domluvě

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 2

Hradci Králové, dne 17.7.2016

René Tomeš

NÁLEZ

Znalecký úkol

zjištění tržní hodnoty nemovitých věcí, resp. jejich spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k celku: pozemku p.č.80/9 včetně stavby objektu bydlení čp. 267 Malín a p.p.č.80/2 zahrada vše včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Malín, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora, dále ocenění práv a závad spojených s výše uvedenou nemovitou věcí.

Základní pojmy a metody ocenění a prohlášení znalce

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

Cena určená podle zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je **cena zjištěná**.

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Jiným způsobem oceňování stanoveným 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 jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- g) oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Porovnávací ocenění

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých objektů typů nemovitostí se nepředpokládá, že uskutečněné prodeje by měly být starší 2 let, neboť tyto údaje ztrácí po delší době svou vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z

denního i odborného tisku, vývěsek RK a správci nemovitostí.
Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti

TRŽNÍ HODNOTA

Odhadnutá částka, za kterou by se nemovitý majetek směňoval k datu oceňování mezi potenciálním prodávajícím a kupujícím při zájmu nemovitou věc prodat a druhou stranou koupit .

Tržní hodnotu nemovité věci ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovité věci, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovité věci a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovité věci vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovité věci, nové trendy a další.

Obvyklá cena se vytvoří při konkrétní koupi či prodeji nemovité věci, není možno ji určit přesně.

PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch nebo jakýkoliv zájem související s předmětem ocenění. Nejsou žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost zhotovitele.

Časové omezení – stanovená tržní hodnota nemovitých věcí je vypočtena z podkladů dostupných v tomto čase, za změny po datu vyhotovení ocenění odhadce nepřebírá zodpovědnost. Za běžných podmínek lze cenu uvedenou v tomto ocenění považovat za udržitelnou po dobu 6ti měsíců.

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné a je bez závad. Zástavní práva nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy. S ohledem na účel ocenění není způsob stanovení ceny upraven žádným zvláštním předpisem

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 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 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.

Přehled podkladů

vlastní zaměření a zjištění na místě samém dne 15/6/2016

výpis z LV č. 1337 z 11.5.2016

snímek katastrální mapy

údaje sdělené objednavatelem

Usnesení čj.070 EX 392/16-13 z 11.5.2016

nabídka z www.sreality.cz

www.mestaobce.cz, www.mapy.cz, www.cuzk.cz

zákon 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.

vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014S.

fotodokumentace pořízená na místě samém v den prohlídky

informace podané přítelkyní spoluvlastníka pana Břinčila v den prohlídky

Jiří Kokoška a kol.: Oceňování nemovitostí díl II Oceňování cenou obvyklou, nakladatelství ARCH

Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí na tržních principech

Místopis

Vesnice Malín se nachází 3 km severovýchodně od města Kutná Hora, jehož je součástí.

Město protíná silnice I/2 v úseku Říčany – Kutná Hora – Přelouč, která se u Malína (na katastru Nových Dvůrů) kříží se silnicí I/38 v úseku Kolín – Čáslav.

Kutná Hora leží na železniční trati 230 Kolín – Kutná Hora – Havlíčkův Brod

V Kutné Hoře je veškerá občanská vybavenost.

Kutná Hora (okresní město ve Středočeském kraji) má mnoho přívisek, ať už je to stříbrný klenot mezi českými městy, pokladnice Českých zemí, město dvou katedrál nebo perla na náhrdelníku UNESCO.



Statut: Město

Počet částí: 12

Počet obyvatel: 21850

Pošta: Ano

Škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ano

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

SOUČASNÝ STAV

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ plyn
		☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II.,III.tř
Poloha v obci: okrajová část - bytové domy zděné

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Dům nebyl zpřístupněn, povinný se k místnímu šetření nedostavil. Vycházím z poskytnutých fotografií panem Břinčem zaslaných prostřednictvím elektronické pošty a z fotodokumentace pořízené na místě samém v den prohlídky a z informací poskytnutých telefonicky.

Rovinaté pozemky přístupné z veřejné zpevněné silnice mají nepravidelný tvar. Pozemky malé rozlohy, veškeré sítě v místě. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, elektro síť a plyn.

Pozemek 80/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 132 je zastavěný rodinným domem o 2 bytech, dům v dobrém stavu - opotřebení odpovídá stáří, modernizace interiéru probíhá v průběhu užívání. Vybavení se předpokládá standardní.

Silné stránky

dům o 2 bytech

Slabé stránky

malá plocha pozemku

hustá zástavba - na dvoře p.č.80/15 vybudován objekt RD

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

- ☒ Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: památkově chráněné území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Zástavní právo

- ☒ Exekuce

Komentář: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Břinčil Michal

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: žádná nájemní ani podnájemní smlouva nebyla předložena, objekt je užíván vlastníky s rodinnými příslušníky

FOTODOKUMENTACE



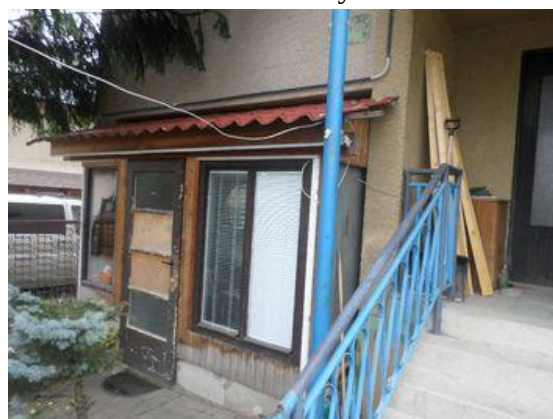
pohled na dm



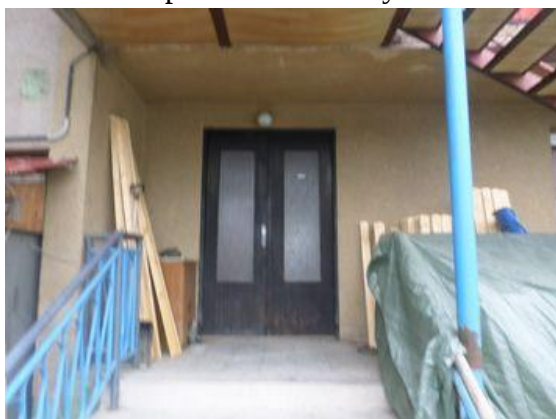
ze zahrady



pohled ze zahrady



prodejní místo v INp



vstup do bytu v INP



příjezdová komunikace



pohled na dům z ulice



vstup do bytu IINP

foto dodané povinným dne 23.6.2016 z email: michalbrincil@gmail.com ve 21.46h



INP



INP



INP



IINP



IINP



IINP

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

pozemek ve stavebně nesrostlé části obce Malín v obci Kutná Hora, ke dni ocenění jsou v nabídce celkem 3 pozemky od 900Kč/1m² do 967 Kč/1m², u jednoho pozemku není cena uvedena. Obvyklou cenu uvažuji 900Kč/1m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

v obci jsou nabízeny pozemky za cenu od 900Kč/1m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	80/9	132	900,00	118 800
zahrada	80/2	311	900,00	279 900
Celková výměra pozemků		443	Hodnota pozemků celkem	398 700

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům čp. 267

dispozice nebyla přesně zjištěna. Jde o stavbu o třech podlažích - 1 PP a o dvou nadzemních s plochou střechou. V INP a IINP byt na každém podlaží, do IINP je samostatné venkovní schodiště. V přízemí je místnost pro prodej stáčeného vína a prostor pro bydlení. V suterénu jsou sklady a technické zázemí k bytům.

Dle poskytnuté fotodokumentace jsou interiéry v dobrém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Název	Typ	Obestavěný prostor
čp 267	NP	957,00 m ³

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20

14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					99,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9950

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9950
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 119,90
Plná cena: 957,00 m ³ * 5 119,90 Kč/m ³	=	4 899 744,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 100 = 41,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 41,0 % / 100) * 0,590

Rodinný dům čp. 267 - zjištěná cena = **2 890 849,14 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Obestavěný prostor:	957,00 m ³
Zastavěná plocha:	132,00 m ²
Plocha pozemku:	443,00 m ²

Popis oceňované nemovité věci

objekt nebyl zpřístupněn, předpokládá se standardní vybavení. Dům o 2 bytech v dobrém stavu. V části obce Malín je ke dni 17/7/2016 v nabídce 9 dům, byly vybrány 3 porovnatelné vzorky. V Kutné Hoře se s nemovitostmi běžně obchoduje.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovitosti

Koeficient K₁ – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované, před uskutečněním prodeje dochází k jednání, při nichž je velmi často nabídková cena ponížena

Koeficient K₂ – zohledňuje velikost a dispozici a příslušenství oceňované nemovitosti vzhledem

k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K4 – zohledňuje provedení, vybavení a součásti oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K5 – zohledňuje celkový stav a stáří oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K6 – zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena prostým aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7.

Tržní hodnota oceňované nemovitosti byla vypočtena aritmetickým průměrem všech upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

vzorek 1) Prodej rodinného domu 140 m2, pozemek 452 m2

Kutná Hora Vám nabízí k prodeji rodinný dům o dispozici 4+2 s menší zahrádkou v obci Malín, 3 km od Kutné Hory, kde je veškerá občanská vybavenost. Celková výměra domu s pozemkem je 452 m2. Dům je rozdělen na 2 bytové jednotky 2+kk. V přízemí domu se nachází předsíň, obývací pokoj propojený s kuchyní, koupelna a pokoj průchozí do místnosti, kde se nachází kotel na tuhá paliva. Z boční strany domu je vchod do druhé bytové jednotky po točitých schodech do podkrovního bytu 2+kk, který je vytápěn plynovým kotlem. Pokoje mají dřevěné podlahy. Dům je podsklepený. Topení je ústřední s radiátory, el. 230/400 V, voda z obecního vodovodu a odpad řešen městskou kanalizací. U domu se rozkládá velmi pěkná zahrádka s ovocnými stromy a dílna. Více se dozvíte na prohlídce.

Rodinný dům v místě, obchod nebyl uskutečněn, jde o nabídku, pozemek porovnatelné velikosti, vybavení a příslušenství porovnatelného rozsahu, prodej celku. Starší dům, přízemní, podsklepený a s využitým podkrovím, menší plocha.

vzorek 2) Prodej rodinného domu 140 m2, pozemek 242 m2

Prodej prostorného domu 4+1 ve velmi dobrém stavu v Malíně u Kutné Hory. Dům prošel základní rekonstrukcí, která obnášela výměnu oken za plastová, podlahy, ústřední topení (el.kotel), krb v obývacím pokoji, podlahové topení, dům je připojen k obecní kanalizaci a přípojka plynu je vybudována u domu. V přízemí nalezneme prostornou kuchyň s jídelnou a velkorysou kuchyňskou linkou, obývací pokoj o výměře 26 m2 s krbem, toaletu, koupelnu s vanou, spíž. V patře poté tři pokoje, toaletu, saunu, koupelnu se sprchovým koutem, komoru. Dům je částečně podsklepený (ve sklepě dílna a kotel), na dvorku nalezneme garáž se samostatným vjezdem z ulice a další skladovací prostor. Zahrádka je u domu minimální, vydlážděný dvůr slouží v létě pro bazén a posezení, kolem domu pak prostor pro okrasné stromky. Vodovod obecní + vlastní studna na zalévání.

Rodinný dům v místě, obchod nebyl uskutečněn, jde o nabídku, pozemek menší výměry, vybavení a příslušenství porovnatelného rozsahu, prodej celku. Dům po rekonstrukci, patrový dům, část podsklepený, menší plocha.

vzorek 3) Prodej rodinného domu 207 m2, pozemek 1 092 m2

Exkluzivně si Vám dovoluji nabídnout prostorný rodinný dům o dispozici 6 + 2 v Kutné Hoře -

Malín s pozemkem o celkové výměře 1092 m². Dům je po částečné rekonstrukci v roce 2015, ihned k nastěhování. V prvním nadzemním podlaží se nachází velká kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, koupelna a samostatné wc. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází kuchyň, dva prostorné pokoje, koupelna s WC a balkon s výhledem do zahrady. Dům je napojen na obecní kanalizaci a vodovod, zároveň je zde i vlastní studna. Topení zajišťuje plynový kotel, ohřev vody elektrický ohřívač pro každé podlaží zvlášť. Dům je podsklepen z jedné poloviny. Na dům navazuje sklad náradí a dřevník. Na pozemku je samostatná garáž pro dvě auta a skleník. Rodinný dům v místě, obchod nebyl uskutečněn, jde o nabídku, pozemek větší rozlohy, vybavení a příslušenství porovnatelného rozsahu, prodej celku. Porovnatelný dům, podsklepený a dvě nadzemní podlaží.

Srovnatelné nemovité věci

Název: vzorek 1) Prodej rodinného domu 140 m2, pozemek 452 m2			
Lokalita: Sv. Vojtěcha, Kutná Hora - Malín			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,85		
K2 Velikosti objektu	1,35		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,20		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80		
Zdroj:	www.sreality.cz		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - menší; Poloha - porovnatelná; Provedení a vybavení - porovnatelné; Celkový stav - starší objekt po rekonstrukci; Vliv pozemku - porovnatelná vel; Úvaha zpracovatele ocenění - volný prodej celku;		K_c 1,10	Kč/ks 2 500 632
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	452 m ²	2 270 000 Kč	2 270 000 Kč/ks

Název: vzorek 2) Prodej rodinného domu 140 m2, pozemek 242 m2			
Lokalita: Kutná Hora - Malín, okres Kutná Hora			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,85		
K2 Velikosti objektu	1,30		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80		
Zdroj:	www.sreality.cz		

Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - menší; Poloha - Malín; Provedení a vybavení - porovnatelné; Celkový stav - porovnatelný; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - volný prodej celku;		K_c 0,97	Kč/ks 2 615 756
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	242 m ²	2 690 000 Kč	2 690 000 Kč/ks

Název: vzorek 3) Prodej rodinného domu 207 m², pozemek 1 092 m²

Lokalita: Sv. Vojtěcha, Kutná Hora - Malín

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,25
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80



Zdroj:

www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - porovnatelná; Poloha - Malín; Provedení a vybavení - před modernizací; Celkový stav - starší objekt; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - prodej celku volný prodej;		K_c 0,92	Kč/ks 2 561 220
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	1 092 m ²	2 790 000 Kč	2 790 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	2 500 632 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 559 203 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 615 756 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	2 559 203 Kč/ks

Porovnávací hodnota před korekcí ceny

podíl 1/4

$$* 1,00 / 4,00 = 639 800,75$$

Výsledná porovnávací hodnota podíl 1/4

639 801 Kč

Zaokrouhleno 640 000Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	2 560 000 Kč
Věcná hodnota	3 289 549 Kč
Hodnota pozemku	398 700 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

**NÁVRH TRŽNÍ HODNOTY nemovitostí, resp. jejich
spoluvlastnického podílu v rozsahu 1/4 k celku: pozemku
p.č.80/9 zastavěná plocha a nádvoří včetně součástí – stavby
objektu bydlení č.p.267 Malín a p.p.č.80/2 zahrada, vše včetně
součástí a příslušenství v katastrálním území Malín, obec Kutná
Hora, okres Kutná Hora, včetně příslušenství a včetně práv a
závad spojených s nemovitými věcmi
640 000 Kč**

slovy: šestsetčtyřicet tisíc Kč

*Ocenění je provedeno objektivně nestranně a s nejlepším vědomím a svědomím za pomoci porovnání
nabízených a nemovitostí v lokalitě.*

Závěr

Návrh tržní hodnoty ke dni ocenění je stanoven pomoci porovnání nabízených nemovitostí v místě a čase, s přihlédnutím, že jde o prodej spoluvlastnického podílu v rozsahu 1/4 k celku obývané nemovité věci. Velmi obtížně obchodovatelná nemovitost.

Práva a závady spojené s nemovitostí

žádné závady ani práva spojené s nemovitostmi nebyly zjištěny ani povinným sděleny,

cena je 0,-Kč

vyjma práv uvedených na listu vlastnictví č.1337 oddíl C

Cena movitých věcí, které tvoří příslušenství

Žádné movité věci, jež jsou součástí nemovitostí, vyjma těch, které jsou zahrnuty v ceně obvyklé nemovitosti, nebyly zjištěny, **cena je 0,- Kč**

Hradci Králové 17.7.2016

René Tomeš
Sportovní 409/31
50009 Hradec Králové
telefon: 603203065
e-mail: tomes@reality-hk.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.9.1987 pod č.j.Spr. 690/84 pro základní obor
------------------------------	--

	ekonomika pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací na odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7901/2016 znaleckého deníku.
--	--

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

	počet stran A4 příloze
list vlastnictví 1337	3
snímek katastrální mapy z www.cuzk.cz 17/7/2016	1
Poloha - kopie mapy z www.mapy.cz z 17/6/2016	3
Přehled nabízených pozemků v části obce Malín z www.sreality.cz	1
Přehled nabízených domů v části obce Malín z www.sreality.cz	3
Vzorky 1-3 nabízených nemovitostí z www.sreality.cz	3/5