

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 687-44/2016

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, RD Nová Včelnice

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Nová Včelnice, k.ú. Nová Včelnice
Adresa nemovité věci: Husova 76, 378 42 Nová Včelnice

OBJEDNAVATEL: Ing. Eva Procházková, IČ: 489 192 68, insolvenční správce
dlužníka Martin Pouska, insolvenční řízení č. j. KSCB 41 INS 19424/2015
vedené u Krajského soudu v Českých Budějovicích,

Adresa objednavatele: nám. Svobody 1548/5, 669 02 Znojmo

ZHOTOVITEL : Ing. Ivo Ludvík

Adresa zhotovitele: Čelkovic 445, 390 01 Tábor

IČ: 46696997

telefon: 381 25 17 16

e-mail: ivoludvik@soreta.cz

DIČ: CZ6905221752

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely insolvenčního řízení (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

990 000 Kč

Datum místního šetření: 21. 10. 2016

Stav ke dni :

21. 10. 2016

Za přítomnosti: - - -

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

v Táboře, dne 29. 10. 2016

Ing. Ivo Ludvík

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí pro účely insolvenčního řízení

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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 vystihující 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 snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované 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 výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu

samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

Výpis z KN popř. informace z KN

Snímek katastrální mapy

Místní šetření

Informace sdělené objednatelem a účastníky místního šetření

Informace z veřejných zdrojů

Odborná literatura a periodika

Místopis

Nemovitosti se nachází v obci Nová Včelnice, na jejím severním okraji v zástavbě rodinných domů

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

☐ širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku

☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Rodinný dům s navazujícími stavbami skladů ve dvoře v zadní části stavby, původně určených pravděpodobně k zemědělské činnosti, napojení na veř. síť s výjimkou zemního plynu, pozemky zastavěné stavbami a pozemky ve funkčním celku.

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: nejsou

☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území

☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

☒ Zástavní právo

☒ Exekuce

Ostatní rizika:

☒ Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

- ☒ Stavby dlouhou dobu neužívané
- ☒ Stavby kapacitně předimenzované

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Nová Včelnice:

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
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 - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
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:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{411,00 \text{ Kč/m}^2}$$

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Pozemek zastavěný stavbou a pozemky tvořící fční celek. Nadměrná výměra pozemků, pozemky přístupné pouze přes stavby. Jinak bez zvl. vlivů.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,680

Index polohy pozemku I_P = 0,910

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Nadměrná velikost pozemku přístupného pouze ze dvora oceňovaných staveb	I	-0,03
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 chráněná 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

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,680 * 0,970 * 0,910 = 0,600$

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	411,-	0,600		246,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 20	619,00	246,60	152 645,40
§ 4 odst. 1	zahrada	49	170,00	246,60	41 922,-
§ 4 odst. 1	zahrada	51/3	1 000,00	246,60	246 600,-
Stavební pozemky celkem			1 789,00		441 167,40

Pozemky - zjištěná cena = **441 167,40 Kč**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Ocenění dle vyhlášky

Znalci nebyla umožněna detailní obhlídka nemovitostí. Údaje v posudku vycházejí z informací zjištěných při místním šetření, z informací poskytnutých vlastníky nebo uživateli sousedních nemovitostí a z odborného odhadu znalce.

Dvoupodlažní nepodsklepená zděná stavba RD s půdou. Zdivo cihelné, střecha sedlová, krytina tašková. Napojení na elektřinu 230 i 400V, voda z veřejného vodovodu, odkanalizování do veřejné kanalizace, vytápění lokálně kamny na pevná paliva. Stáří stavby cca 100 roků. Stavba se zanedbanou údržbou, technicky a morálně zastaralá.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
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:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.N.P.	186,00 m ²	3,20 m
2.N.P.	186,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.N.P.	(186)*(3,20) =	595,20 m ³
2.N.P.	(186)*(3,00) =	558,00 m ³
Půda	428 =	428,00 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.N.P.	NP	595,20 m ³
2.N.P.	NP	558,00 m ³
Půda	Z	428,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 581,20 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100	0,46	0,51
16. Vytápění	P	4,40	100	0,46	2,02
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00

20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	100	0,46	2,35
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,32
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8832

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	8,03	100	150	66,67	5,3536
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	25,25	100	120	83,33	21,0408
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	9,51	100	120	83,33	7,9247
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,89	100	120	83,33	4,9081
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,62	100	103	97,09	3,5147
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,91	10	20	50,00	0,4550
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,02	100	102	98,04	6,8824
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,51	100	102	98,04	3,4412
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,60	60	62	96,77	2,5160
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,72	100	110	90,91	2,4728
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,74	100	102	98,04	3,6667
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,89	100	102	98,04	5,7746
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,14	60	62	96,77	1,1032
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100,00	0,46	0,51	0,58	100	102	98,04	0,5686
16. Vytápění	P	4,40	100,00	0,46	2,02	2,29	60	65	92,31	2,1139
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,64	100	100	100,00	4,6400
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,68	100	100	100,00	0,6800
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,40	100	100	100,00	3,4000
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,04	40	45	88,89	1,8134
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,17	100	105	95,24	3,0191
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100,00	0,46	0,23	0,26	60	60	100,00	0,2600
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	100,00	0,46	2,35	2,66	60	60	100,00	2,6600
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,45	60	65	92,31	0,4154
Opotřebení:									88,6 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 975,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8832

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,1370

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 727,61**

Plná cena: 1 581,20 m³ * 3 727,61 Kč/m³

= **5 894 096,93 Kč**

Koeficient opotřebení: (1 - 88,6 % / 100)

* 0,114

= **671 927,05 Kč**

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Stavba morálně silně zanedbaná vlivem způsobu užívání stavby a neprovádění obměny jednotlivých stavebních prvků

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: $671\,927,05 \cdot 0\% =$

- **0,- Kč**

Ocenění dle vyhlášky - zjištěná cena

= **671 927,05 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	372,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 581,20 m ³
Zastavěná plocha:	186,00 m ²
Plocha pozemku:	1 789,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 1 086 m2

Prodáme stavební pozemek s velkým domem určeným k rekonstrukci na velmi dobře přístupném místě v Nové Včelnici. Možno využít na bydlení i komerci.

Lokalita Nádražní ulice, Nová Včelnice

Použité koeficienty:

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

Zdroj:

www.sreality.cz



Celkový koef. Upravená j. cena

K_C **Kč/m²**
1,03 3 857

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
120,00 m ²	1 086 m ²	450 000 Kč	3 750 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu 150 m2, pozemek 238 m2

Prodej rodinného domu v centru obce Nová Včelnice. Obytná část o dispozici 5+1: v přízemí 3+1 s koupelnou a samostatným WC, v patře další 2 pokoje, technická místnost, WC, půda a terasa.

Podlahová plocha cca 130 m². Dům je částečně podsklepen, ve sklepě o CP 26 m² se nachází kopaná studna s novými rozvody a čerpadlem, dále plynový kotel a kotel na tuhá paliva. Oba kotle jsou napojeny na ústřední topení, ohřev vody bojlerem. Krov ve velmi dobrém stavu, na střeše profilované hliníkové šablony. Smíšené zdivo - kámen a cihla. Na dům navazuje kůlna, dílna, garáž a uzavřený dvůr o CP 70 m². Do domu jsou 2 vstupy - z navazujícího parku nebo z ulice - vstup přes dvůr. V místě je veškerá občanská vybavenost.

Lokalita B. Smetany, Nová Včelnice

Použité koeficienty:

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdroj:

www.sreality.cz



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/m²
0,43	5 141

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
150,00 m ²	238 m ²	1 779 000 Kč	11 860 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 426 m²

Rodinný dům po celkové rekonstrukci, která byla udělána s důrazem na kvalitní provedení. Nemovitost lze využít jako investice s možností pronájmu. Dům má 2 byty dispozičně 3+1, každý byt má svůj vlastní vchod. Přízemní byt dispozičně 3+1. Z předsíně se dostanete do obývacího pokoje s krbem, kuchyně s jídelním koutem, ložnice, pokoj a koupelna s WC. Topení je vyřešeno podlahovým topením a ústředním topením na plyn. Dispozice podkroví: 3+1 koupelna s WC, kuchyně, obývací pokoj, ložnice a pokoj. Tento byt je vyřešen jako letní sídlo. Pro bydlení v zimním období lze vyřešit vytápění krbem s výměníkem nebo se napojit na plynový kotel z přízemního bytu. Podkrovní část se stále dokončuje: (kuchyně a koupelna). Na zahradě kryté posezení pro letní grilování. K domu lze přikoupit pozemek o výměře 316 m² od pozemkového fondu. Město Nová Včelnice má veškerou občanskou vybavenost (škola, školka, zdravotní středisko, lékárna atd.) Úžasný dům, kterým vážně zájemce rádi provedeme. Pro více informací a prohlídku volejte makléře. Doporučujeme! Pomůžeme Vám zajistit financování. Zakázka číslo: 69571. Tř. energ. náročnosti budovy G

Lokalita Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec

Použité koeficienty:

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj:		www.sreality.cz	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_c	Kč/m²
		0,43	4 748
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
180,00 m ²	426 m ²	1 995 000 Kč	11 083 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu 130 m2, pozemek 832 m2

Prodej zrekonstruovaného rodinného domu se zahradou v Nové Včelnici, 12 km od Jindřichova Hradce Tato nemovitost se nachází téměř na okraji Nové Včelnice s perfektní dojezdovou vzdáleností do Jindřichova Hradce. Celkově jsou zde 2 obytná podlaží + půdní prostor a sklep. Dispozice domu je 4+1. V domě jsou 2 koupelny a 2 toalety. Dům je po kompletní rekonstrukci. Vytápění je řešeno kombinací plynového kotle a kotle na tuhá paliva. Celkově má pozemek 832 m2 (z toho je 755 m zahrada a 77 m2 je zastavěná plocha). Velikou výhodou je již zmíněná uzavřená zahrada s ovocnými stromy, posezením, herní částí pro děti a garáží. V Nové Včelnici najdeme z občanského vybavení například školu, školku, ordinaci lékaře, obchod, restauraci a další. Bližší informace Vám rádi poskytneme při osobním jednání. S vyřízením hypotečního úvěru bezplatně pomůžeme.

Lokalita Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec

Použité koeficienty:

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	0,80
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80



Zdroj:		www.sreality.cz	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_c	Kč/m²
		0,30	5 856
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
130,00 m ²	832 m ²	2 499 000 Kč	19 223 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu 300 m2, pozemek 28 287 m2

Nabízíme k prodeji dvougenerační rodinný dům o CP 28.287 m2 v obci Brabec u Nové Včelnice. Přilehlé pozemky mají rozlohu 10.480 m2. Předzahrádka 620 m2. Vnitřní dvorek, dílna, prádelna, udrna, chlív, 2x stodola. V 1 NP voda v plastu. Topení na tuhá paliva. 2 NP topení na tuhá paliva, rozvod ústředního topení. Veškerá občanská vybavenost v obci Nová Včelnice 1 km. Možno financovat výhodnou hypotékou.

Lokalita Brabec, Nová Včelnice

Použité koeficienty:

K1 Redukce ceny dle zdroje informací	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,75



K5 Celkový stav	0,90		
K6 Vliv pozemku	0,90		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdroj:	www.sreality.cz		
	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	K_C	Kč/m²	
	0,52	4 974	
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
300,00 m ²	28 287 m ²	2 890 000 Kč	9 633 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Minimální jednotková porovnávací cena			3 857 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena			4 915 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena			5 856 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena			4 915 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			372,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			1 828 380,- Kč
Nadměrná nemovitost	* 0,80	=	1 462 704,00
Výsledná porovnávací hodnota			1 462 704 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	1 462 704 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	1 113 094 Kč
Hodnota pozemku	441 167 Kč

Obvyklá cena

990 000 Kč

slovy: devětsetdevadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7

Komentář ke stanovení výsledné ceny

S ohledem na stav oceňovaných nemovitostí, nabídku nemovitostí na relevantním trhu a nastavení tržního sentimentu **stanovuji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí jako celku** tak, jak je výše uvedena.

V Táboře 29. 10. 2016

Ing. Ivo Ludvík
Čelkovická 445
390 01 Tábor
telefon: 381 25 17 16
e-mail: ivoludvik@soreta.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 29. 10. 1997, č.j. Spr 1454/97, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 687-44/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. F 687-44/2016.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí popř. informace z KN	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2





