

ODHAD č.01/03/2018

odhad obvyklé ceny nemovité věci pro účel úvěrového řízení v ČSOB, a.s.

Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor	ocenění stávajícího stavu
Název nemovité věci:	- rod. dům č.p. 135 a poz. 269/3 a 269/4 v k.ú. a obci Mladoňovice	
Číslo popisné:	135	Na pozemku parc. č.: 269/4
Pozemky parc. č.:	269/3, 269/4	
Ostatní stavby:	dvojaráž	
Katastrální území:	Mladoňovice na Moravě	LV č.: 437
Kraj:	Kraj Vysočina	Okres: Třebíč
Obec:	Mladoňovice	Část obce: Mladoňovice
Ulice:		Číslo orientační: PSČ: 67532



Vlastník stavby: SJM, Krula Milan a Krulová Božena, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
 Milan Krula, Mladoňovice 137, 67532 Mladoňovice
 Božena Krulová, Mladoňovice 137, 67532 Mladoňovice

Vlastník pozemku: SJM, Krula Milan a Krulová Božena, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
 Milan Krula, Mladoňovice 137, 67532 Mladoňovice
 Božena Krulová, Mladoňovice 137, 67532 Mladoňovice

Objednatel: Milan Krula **tel.:**

Adresa: Mladoňovice 135, 675 32 Mladoňovice

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

Obvyklé ceny **Stav ke dni / Prohlídka:** 11.6.2018 / 11.6.2018

Obvyklá cena stávající: **3 500 000 Kč** Pozn.:

(cena dle stavu ke dni ocenění)

Obvyklá cena budoucí: Pozn.:

(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)

Prodejnost nemovité věci: prodejná od 6 do 12 měsíců

Vypracoval: Ing. Jiří Šťastný **tel.:** 777 205 204, www.zitatec.info

Adresa: Lavického 332, 674 01 Třebíč **e-mail:** jiri.v.stastny@seznam.cz

Datum: 15.6.2018

Tento odhad obsahuje 24 stran textu včetně 12 stran příloh.

podpis, příp. razítko

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Kraj Vysočina	Obec, část obce: Mladoňovice, Mladoňovice	Počet obyvatel: 402
KÚ: Mladoňovice na Moravě	Ulice:	Číslo popisné: 135

Rodinný dům	stávající stav		budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	0/1/NE		//
Počet bytových jednotek / typy	1	4+kk	
Garáže v objektu / počet stání:	<input checked="" type="checkbox"/> ano	0	
Zastavěná plocha 1NP:	157 m ²		
Obestavěný prostor:	660 m ³		
Jednotková cena:	4 932 Kč/m ³		
Celková výměra pozemku:	1 456 m ²		
Započitatelná plocha	122,30 m ²		
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	107,10 m ²	0,00 m ²	
Stáří / další životnost:	13	87	
Opotřebení celkové:	5,00 %		
Rozestavěnost:	100,00 %		

Technický stav stavby:	výborně udržovaná
Energetický průkaz stavby:	
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Druh stavby:	soliterní
Forma užívání:	bydlení
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců		
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť		
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí; Reálná břemena a služebnosti neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí); Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	3 497 780 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	3 856 035 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - hlavní stavby	3 256 037 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - vedlejších staveb	240 000 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	3 500 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	522 800 Kč	0 Kč

El. odesláno:

e-mail: info@magnuss.cz

Počet souborů:

29

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Mladoňovice (cca 400 obyv.) leží cca 5 km východně od Jemnice, cca 35 km jihozápadně od býv. okr. města Třebíče a cca 55 km jižně od krajského města Jihlavy, v jihozápadní části Kraje Vysočina. V obci je standardní běžná občanská vybavenost a služby odpovídající obcím obdobné velikosti a významu v regionu.

Rodinný dům č.p. 135 je postaven na pozemku 269/4. Na části pozemku 269/3 stojí gvojaráž. Tato stavba není zakreslena v katastrální mapě a není evidována v katastru nemovitostí. Na části pozemku 269/3 je rovněž zpevněná plocha, terasa u RD, studna a domácí ČOV. Nezastavěná plocha pozemku 269/3 je užívána jako zahrada. Pozemky jsou rovinaté z části oplocené. Tento funkční celek leží při západním okraji zastavěného území obce v lokalitě zastavěné rodinnými domy. Základní občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Přístup k nemovitosti je přes úzký obecní pozemek ze zpevněné krajské komunikace. V místě jsou tyto IS - NN, vodovod a plynovod, který je na hranici pozemku. Kanalizace je svedena do domácí ČOV. Voda je variantně napojena přes domácí vodárnu na studnu. Dešťové vody jsou svedeny na vlastním pozemku.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Rodinný dům č.p. 137

Samostatně stojící rodinný dům č.p. 137 byl zkolaudován v roce 2005 - viz kolaudační rozhodnutí v příloze odhadu. Jedná se o zděný nepodsklepený jednopodlažní dům s valbovou střechou a členitým půdorysem. V domě je 1 bytová jednotka 4+kk s příslušenstvím. Jednotlivé místnosti včetně podlahových ploch jsou uvedeny u výpočtu věcné hodnoty. Základy jsou tvořeny betonovou izolovanou deskou. Stěny jsou z cihelných bloků, obvodové stěny mají tl. 45 cm. Stropy jsou železobetonové, v pokoji s kk jsou s viditelnými dřevěnými trámy. Krov je dřevěný vázaný. Střešní taška je pálená. Klemp. prvky jsou vícevrstvé. Vytápění je řešeno ÚT s el. kotlem. V pokoji s kuch. koutem je krbová vložka s horkovzdušným rozvodem. Ohřev teplé užitkové vody zajišťuje bojler. Kuchyňský kout je s linkou s dřezem, sporákem, vanou deskou a s odsáváním. Koupelna je se sprch. koutem, vanou, umyvadlem a s WC. 2.WC je samostatné s umyvadlem. Keramické obklady jsou v koupelně, na WC a u kuch. linky. Podlahy jsou plovoucí a s ker. dlažbou. Vnitřní dveře jsou náplňové s obložkovými zárubněmi. Vnější dveře jsou plastové typové. Okna jsou plastová s izol. dvojsklem. Vnitřní omítky jsou vápenné. Vnější omítky jsou dosud bez finální modifikované probarvené vrstvy. Sokl bude opatřen soklovou omítkou. Rozvody vody a odpady jsou v plastu. Rozvody elektro jsou v mědi. Přípojky IS - voda napojena na obecní vodovod i na studnu přes domácí vodárnu, NN a kanalizace do domácí ČOV.

Dvojaráž

Samostatně stojí nepodsklepená jednopodlažní zděná stavba se sedlovou střechou a 2 sekčními garážovými vraty. Z IS je přivedeno NN. Tech. stav je velmi dobrý, ale stavba vykazuje některé nedodělky (podlaha, omítky, podhledy). Ke dni ocenění je zjištěná rozestavěnost cca 80 %. Stavební souhlas na realizaci stavby nebyl doložen. Stáří je cca 5 let. Zastavěná plocha je 6,5m² x 7,3m².

Ostatní stavby:

Terasa, zpevněná plocha, studna, domácí ČOV.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 2005	Díličí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	výborně udržovaná	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> díličí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 269/7, 1543/2		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
269/7	zast. plocha a nádvoří	Obec Mladoňovice, č. p. 58, 67532 Mladoňovice
1543/2	ost. plocha, silnice	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Na části pozemku 269/3 stojí gvojaráž. Tato stavba není zakreslena v katastrální mapě a není evidována v katastru nemovitostí. Doporučuji uvést do souladu skutečný stav se stavem v kat. mapě.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č. 437 ze dne 27.04.2018 pro k.ú. Mladoňovice jsou evidována tato věcná břemena:

1/ VB dle listiny s oprávněním pro Obec Mladoňovice a s povinností k poz. 269/3. Jedná se o kanalizační řád který vede přes malou část pozemku 269/3. Toto břemeno nemá zásadní vliv na celkovou tržní hodnotu.

2/ dvě VB vedení vody ze studny s oprávněním pro Milana Krulu a Boženu Krulovou a s povinností k poz. 269/3. Protože manželé Krulovi jsou vlastníky pozemku 269/3 jsou tato břemena na fyzickou osobu bezpředmětná.

3/ dvě VB kanalizace (přípojka vedoucí do domácí ČOV) s oprávněním pro Milana Krulu a Boženu Krulovou a s povinností k poz. 269/3. Protože manželé Krulovi jsou vlastníky pozemku 269/3 jsou tato břemena na fyzickou osobu bezpředmětná.

Doplnění informace:

Pan Krula informoval odhadce o skutečnosti, že sousední dům č.p.137, jenž byl ve vlastnictví syna pana Kruly má kromě obecní vody napojenou i vodu ze studny umístěné na pozemku p. Kruly p.č. 269/3. Rovněž přípojka kanalizace domu č.p. 137 je napojena na domácí ČOV umístěnou také na pozemku p.č. 269/3. Dům č.p. 137 ke dni ocenění vlastní SIHONA invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha 1. Tento stav není řešen věcným břemenem.

Na LV č. 437 ze dne 27.04.2018 pro k.ú. Mladoňovice jsou evidována 3 zástavní práva s oprávněním pro nebankovní ústav - Finanční a úvěrové služby Zlín, s.r.o. (IČO 01731777). Tato skutečnost není zohledněna při odhadu tržní

hodnoty.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 437					
Kraj:	CZ063 Kraj Vysočina	Okres:	CZ0634 Třebíč		
Obec:	591165 Mladoňovice	Katastrální území:	697117 Mladoňovice na Moravě		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci			Podíl		
SJM	Krula Milan a Krulová Božena			1 / 1	
	Milan Krula		Mladoňovice 137, 67532 Mladoňovice		
	Božena Krulová		Mladoňovice 137, 67532 Mladoňovice		
Stavby			stavba je součástí pozemku		
část obce Mladoňovice	Rodinný dům	č.p. 135	na pozemku p.č. 269/4	ANO	
Pozemky					
269/3	Pozemková parcela	Parcela KN	1 301 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
269/4	Pozemková parcela	Parcela KN	155 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1.NP - vrchní stavba	156,84 m ²	122,30 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
1.NP - vrchní stavba				
	zádveří	8,90 m ²	1,00	8,90m ²
	WC	1,80 m ²	1,00	1,80m ²
	sklad	5,40 m ²	1,00	5,40m ²
	komora	1,80 m ²	1,00	1,80m ²
	pokoj s kuch. koutem	47,00 m ²	1,00	47,00m ²
	chodba	9,00 m ²	1,00	9,00m ²
	koupelna s WC	7,20 m ²	1,00	7,20m ²
	pokoj	12,90 m ²	1,00	12,90m ²
	pokoj	13,10 m ²	1,00	13,10m ²
	pokoj	15,20 m ²	1,00	15,20m ²
1.NP - vrchní stavba - celkem		122,30 m²		122,30 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.NP - vrchní stavba	$(13,75 \cdot 9,25 + 1,63 \cdot 7,5 + 2,15 \cdot 5,75 + 0,75 \cdot 3,5 + 0,75 + 2,25 \cdot 0,75) \cdot 3,30$	= 517,56 m ³
Zastřešení	$13,75 \cdot 9,25 + 2,6/2 - 2 \cdot 9,25 \cdot 2,6/2 + 4,3/3 + 11,75$	= 142,62 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 660,19 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové deskové izolované
Zdivo	zděné, obv. tl. 45 cm
Stropy	železobetonové monolitické
Střecha	krov dřevěný, šikmá střecha
Krytina	pálená krytina
Klempířské konstrukce	vícevrstvé
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	bez finální probarvené omítky
Vnější obklady	dosud chybí
Vnitřní obklady	keramické obklady
Schody	chybí
Dveře	náplňové a vnější plastové
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	ÚT s el. kotlem, krbová vložka s horkovzdušným rozvodem
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	kompletně odkanalizováno do domácí ČOV
Vybavení kuchyně	linka s dřezem, sporákem, varnou deskou a s odsáváním
Vnitřní vybavení	koupelna - vana, sprch. kout, umyvadlo
Záchod	2 x WC z toho 1 x spol. s koupelnou
Ostatní	digestoře a odsávání, rozvod antén, domácí vodárna, krbová vložka

Zastavěná plocha	[m ²]	157
Obestavěný prostor	[m ³]	660,19
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 932
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 256 037
Stáří	roků	13
Další životnost	roků	87
Opotřebení	%	5,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 093 235

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
dvojgaráž	- viz celk. popis	269/3		Kč/	240 000 Kč	0 %	240 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							240 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Rodinný dům č.p. 135 je postaven na pozemku 269/4. Na části pozemku 269/3 stojí dvojgaráž. Na části pozemku 269/3 je rovněž zpevněná plocha, terasa u RD, studna a domácí ČOV. Nezastavěná plocha pozemku 269/3 je užívána jako zahrada. Pozemky jsou rovinaté z části oplocené, leží při západním okraji zastavěného území obce v lokalitě zastavěné rodinnými domy. Základní občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Přístup je přes úzký obecní pozemek ze zpevněné krajské komunikace. V místě jsou tyto IS - NN, vodovod a plynovod, který je na hranici pozemku. Kanalizace je svedena do domácí ČOV. Voda je variantně napojena přes domácí vodárnu na studnu. Dešťové vody jsou svedeny na vlastní pozemku. Pro 1000 m² pozemků stanovují SJC ve výši 500 Kč. Pro zbyvajících plochu stanovují SJC ve výši 50 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	269/3	1 000	500	1 / 1	500 000
	269/3	301	50	1 / 1	15 050
zastavěná plocha a nádvoří	269/4	155	50	1 / 1	7 750
Celková výměra pozemků:		1 456		Hodnota pozemků celkem:	522 800

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Vilémov (cca 900 obyv.), býv. okres Havlíčkův Brod	140,00	1 156	5+kk	4 295 000	30 679	0,99	30 340
<p>RD - Vilémov, RD o dispozici 4+kk v obci Vilémov. Dům je celý podsklepený, pod domem garáž. K domu náleží okrasná zahrada. Vytápění a ohřev vody solární energií nebo plynem. Klidná lokalita v nové zástavbě. Výhodné financování zajistíme. Více informací u makléře.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabízená cena - koeficient 0,90; Lokalita - lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší - koeficient 1,20; Provedení a vybavení - horší, bez garáže - koeficient 1,05; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,02;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabízená cena 0,9; Lokalita - lepší 0,9; Velikost objektu - větší 1,2; Provedení a vybavení - horší, bez garáže 1,05; Celkový stav - lepší 0,95; Vliv pozemku - menší 1,02;</p>							
ul. Obora, Nová Bystřice (cca 3300 obyv.), býv. okr. J. Hradec	100,00	1 095	3+kk	4 099 000	40 990	0,55	22 545
<p>RD - N. Bystřice, RD 3+kk typu bungalov v lukrativní lokalitě Nové Bystřice u golfového hřiště a obory. prostředí. RD disponuje zádveřím, předsíní, technickou místností, koupelnou s vanou, WC, 2 samostatnými ložnicemi, prostorným obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem a spíží u kuchyně. Obě ložnice a obytný prostor jsou klimatizované, dům je hlídán zabezpečovacím zařízením. V pokoji krb na plyn, kuchyňský kout s moderními spotřebiči. Terasa s přilehlou zahradou. Součástí domu je i kryté parkovací stání.</p> <p>U této nemovitosti není ke dni zveřejnění inzerce zpracovaný energetický štítek, dle novely zákona 406/2000 je proto nemovitost inzerována v energetické třídě G.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabízená cena - koeficient 0,80; Lokalita - lepší - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,97; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,03;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabízená cena 0,8; Lokalita - lepší 0,9; Velikost objektu - menší 0,8; Provedení a vybavení - lepší 0,97; Celkový stav - lepší 0,95; Vliv pozemku - menší 1,03;</p>							



Valtrovice (cca 450 120,00 1 000 4+kk 4 990 000 41 583 0,79 32 851
 obyv.), býv. okres
 Znojmo

RD - Valtrovice, Nový RD s garáží s užitnou plochou plochou 120 m², postavený na rovném pozemku (1000 m²) a s vlastní studnou. Dům disponuje terasou a balkonem. V domě jsou rozvody na kabelovou televizi, internet a domácí ozvučení. K dispozici jsou také dvě koupelny a WC. Valtrovice se nachází cca 12 km od Znojma. Ústřední vytápění, ohřev vody bojlerem.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - vyšší nabízená cena - koeficient 0,80; Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 0,99; Provedení a vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,05;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - vyšší nabízená cena 0,8; Lokalita - obdobná 1; Velikost objektu - menší 0,99; Provedení a vybavení - obdobné 1; Celkový stav - lepší 0,95; Vliv pozemku - menší 1,05;

Variační koeficient před úpravami:	13,26 %	Variační koeficient po úpravách:	15,35 %
Započítatelná plocha	122,30 m ²		
Minimální jednotková cena:	22 545 Kč/m ²	Minimální cena:	2 757 254 Kč
Průměrná jednotková cena:	28 579 Kč/m ²	Průměrná cena:	3 495 212 Kč
Maximální jednotková cena:	32 851 Kč/m ²	Maximální cena:	4 017 677 Kč
Stanovená jednotková cena:	28 600 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	3 497 780 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 3 500 000 Kč

Druh dokladu: Dle sdělení

Ze dne: 11.6.2018

Dohodnutá kupní cena je dle sdělení prodávajícího 3.500.000,-Kč.

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Rizika:

1)
 Na části pozemku 269/3 stojí gvojaráž. Tato stavba není zakreslena v katastrální mapě a není evidována v katastru nemovitostí. Doporučuji uvést do souladu skutečný stav se stavem v kat. mapě.

2)
 Na LV č. 437 ze dne 27.04.2018 pro k.ú. Mladoňovice jsou evidována tato věcná břemena:
 1/ VB dle listiny s oprávněním pro Obec Mladoňovice a s povinností k poz. 269/3. Jedná se o kanalizační řád který vede přes malou část pozemku 269/3. Toto břemeno nemá zásadní vliv na celkovou tržní hodnotu.
 2/ dvě VB vedení vody ze studny s oprávněním pro Milana Krulu a Boženu Krulovou a s povinností k poz. 269/3. Protože manželé Krulovi jsou vlastníky pozemku 269/3 jsou tato břemena na fyzickou osobu bezpředmětná.
 3/ dvě VB kanalizace (přípojka vedoucí do domácí ČOV) s oprávněním pro Milana Krulu a Boženu Krulovou a s povinností k poz. 269/3. Protože manželé Krulovi jsou vlastníky pozemku 269/3 jsou tato břemena na fyzickou osobu bezpředmětná.

Doplňující informace:

Pan Krula informoval odhadce o skutečnosti, že sousední dům č.p.137, jenž byl ve vlastnictví syna pana Kruly má kromě obecní vody napojenou i vodu ze studny umístěné na pozemku p. Kruly p.č. 269/3. Rovněž přípojka kanalizace domu č.p. 137 je napojena na domácí ČOV umístěnou také na pozemku p.č. 269/3. Dům č.p. 137 ke dni ocenění vlastní SIHONA invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha 1. Tento stav není řešen věcným břemenem.

3)
 Na LV č. 437 ze dne 27.04.2018 pro k.ú. Mladoňovice jsou evidována 3 zástavní práva s oprávněním pro nebankovní ústav - Finanční a úvěrové služby Zlín, s.r.o. (IČO 01731777). Tato skutečnost není zohledněna při odhadu tržní hodnoty.

Bylo provedeno vyhodnocení všech dostupných informací majících vliv na celkovou tržní hodnotu. Byla provedena analýza trhu s obdobnými nemovitostmi v daném místě a čase a v místech porovnatelných. Byla zohledněna věcná a zejména pak porovnávací hodnota. Současná tržní hodnota je odhadnuta ve výši dohodnuté kupní ceny **3 500 000 Kč**.

Oceňovaná nemovitost je vhodná jako zástava.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	3 497 780 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	3 856 035 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	3 500 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	522 800 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	3 496 037 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	3 256 037 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	240 000 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- klidná lokalita vhodná k bydlení
- velký pozemek
- dvojaráž, terasa

Slabé stránky nemovité věci

- rizika - viz popis rizik
- dům bez finální vrstvy fasády, garáž s drobnými nedodělkami
- kanalizace pouze do domácí ČOV
- omezená obč. vybavenost - obec do 500 obyv.

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:		3 500 000 Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:		200 000 Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceny:	3,00 %	105 000 Kč
Z toho obvyklá cena pozemků:		522 800 Kč
Upravená obvyklá cena:		2 672 200 Kč
Započitatelná plocha:		122,30 m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:		21 850 Kč/m²

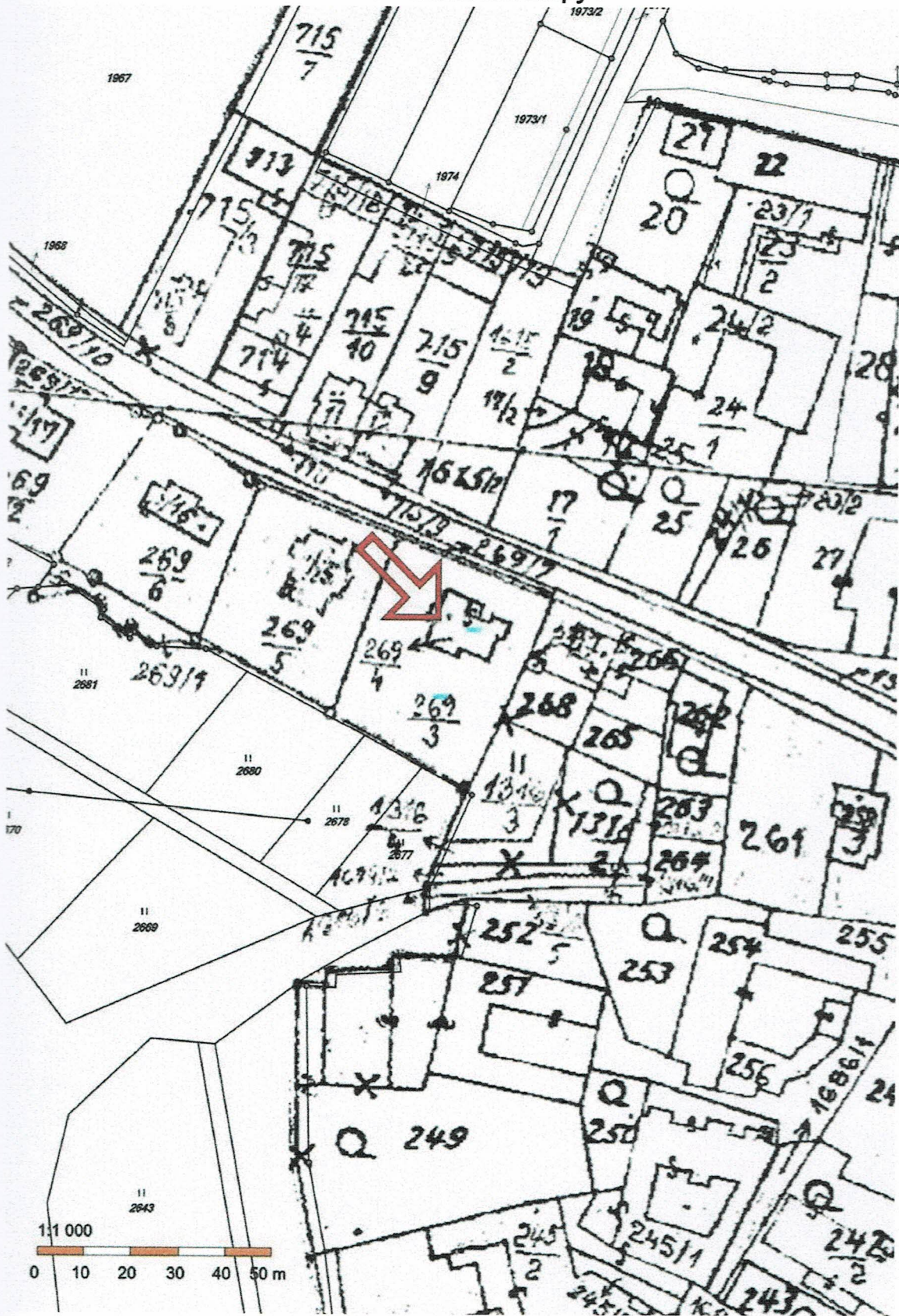
Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Snímek katastrální mapy	2
List vlastnictví č. 437 ze dne 27.04.2018 pro k.ú. Mladoňovice	4
Mapa oblasti.	1
Kolaudační rozhodnutí	2
Fotodokumentace nemovitosti.	3

Koncesní listina

Koncesní listina č.j. TR/U7270/2007/Bla, ev.č. 371002-33107, vydaná fyzické osobě, ing. Jiří Šťastný, r.č. 680609/1512, předmět podnikání: oceňování majetku pro věci nemovité, ze dne 26.09.2007.

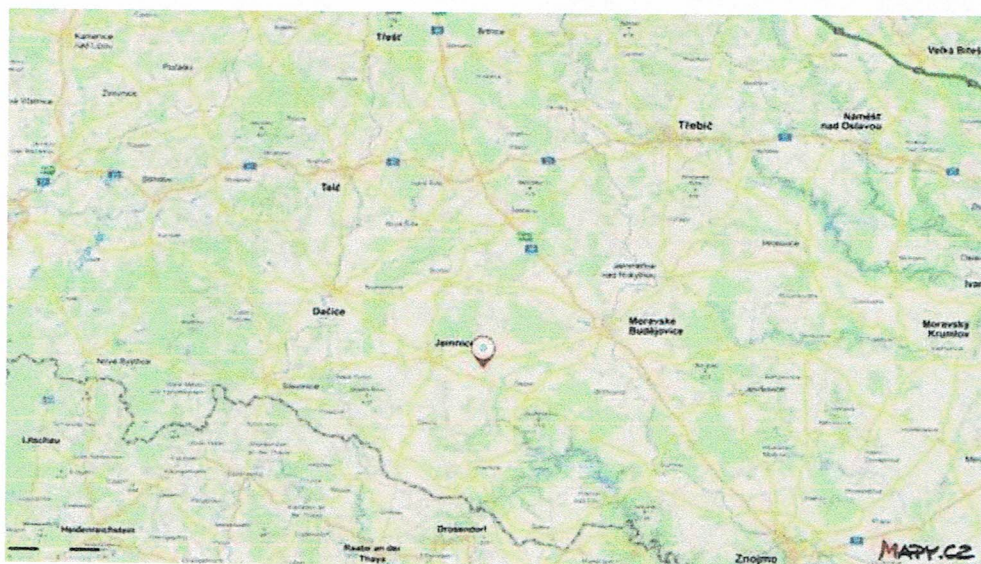
Snímek katastrální mapy I



Snímek katastrální mapy II



Mapa oblasti



Fotodokumentace nemovitosti I



Dvojaráž - přední pohled



Dvojaráž - zadní pohled



Dvojaráž - 1.stání



Dvojaráž - 2.stání



Zpevěná plocha



Terasa

Fotodokumentace nemovitosti. II



El. kotel, bojler

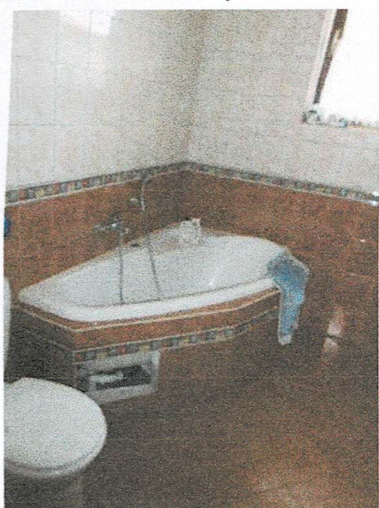
Fotodokumentace nemovitosti III



Pokoj



Koupelna s WC - 1.část



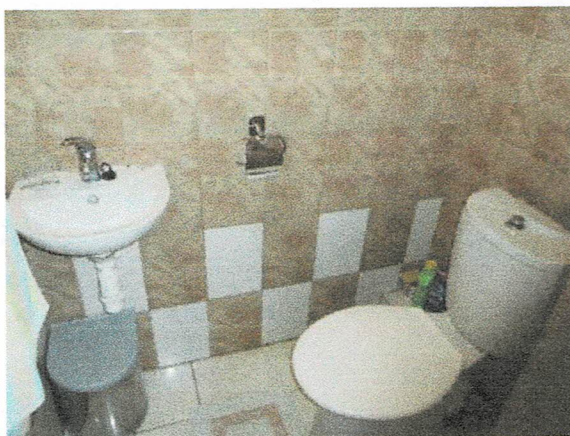
Koupelna s WC - 1.část



Pokoj



Pokoj



WC