

# ODBORNÉ VYJÁDRĚNÍ O CENĚ OBVYKLÉ

č. 02/05/2020

**Předmět ocenění:** rodinný dům č. p. 106, který je součástí pozemku parc. č. st. 146/2, se všemi součástmi a příslušenstvím, (bez movitého vybavení a zařízení domu) + zahrada přiléhající k uvedenému domu (pozemek parc. č. 151/34)

*zapsaných na LV č. 58, k. ú. Novákov, obec Novákovice, okres Třebíč, Kraj Vysočina*

**Vlastník:** Nový Zdeněk, č. p. 166, Novákovice 345 12



**Účel ocenění/zadání:** provést **orientační odhad ceny obvyklé** – bez provedení místního šetření (na základě údajů sdělených objednatelkou a obyvatelkou nemovitosti)

**Objednatel ocenění:** **Karla Tichá**  
tel. 737 373 737,  
e-mail: karlaticha@email.cz

**Zpracovatel ocenění:** **Ing. Bc. Lukáš Hrubý**  
Víchová nad Jizerou 120, 512 41  
tel.: +420 775 058 087  
e-mail: sluzbyhruby@email.cz  
web: www.odhady-online.cz  
IČO: 08662037

**Datum posouzení:** návrh hodnoty je proveden k datu ocenění, tj. k **21. 1. 2020**

*Ve Víchové nad Jizerou dne 22. 1. 2020.*

## 1. Předmět posouzení

Jedná se o řadový rodinný dům č. p. 106 se zahradou v obci Novákov, okres Třebíč, Kraj Vysočina. Původní část domu z roku cca 1930 je směřována okapovou linií do ulice, na tuto část byla v roce cca 1985 kolmo přistavěna nová přístavba. Pod přístavbou se nachází sklep, nad původní částí domu neobytná půda. Dům je cihelný, střecha dřevěná, na původní části domu sedlová střecha s krytinou z tašek, na přístavbě střecha pultová s krytinou z plechu. Stavebně-technické provedení nemovitosti standardní. Stav nemovitosti udržovaný. K nemovitosti přiléhá krytá terasa a zahrada se zabudovaným bazénem.

Dispozice domu jsou 4+kk.

Kuchyně s obývánkem 28 m<sup>2</sup>; ložnice 15,6 m<sup>2</sup>; chodba 8,4 m<sup>2</sup>; schodiště s chodbou 12 m<sup>2</sup>; pokoj 15 m<sup>2</sup>; pokoj 13,5 m<sup>2</sup>; koupelna 7,4 m<sup>2</sup>; chodba na terasu + spíž + záchod 5,4 m<sup>2</sup>. Dále sklep 33,6 m<sup>2</sup>; půda 36,4 m<sup>2</sup> a terasa 18 m<sup>2</sup>.

užitná plocha: 193 m<sup>2</sup>

podlahová plocha: 139 m<sup>2</sup>

## 2. Porovnávání nemovitosti (vzorky)

Vzorek č. 1: rodinný dům se zahradou č. p. 129, Janovice, plocha užitná 150 m<sup>2</sup> – datum prodeje: 7. 5. 2019, kupní cena: 1 900 000 Kč

Vzorek č. 2: rodinný dům se zahradou č. p. 62, Janovice, plocha užitná 84 m<sup>2</sup> – datum prodeje: 25. 6. 2018, kupní cena: 1 100 000 Kč

Vzorek č. 3: rodinný dům se zahradou č. p. 151, Vladenice, plocha užitná 230 m<sup>2</sup> – datum prodeje: 20. 6. 2018, kupní cena: 3 100 000 Kč (20. 6. 2018)

## 3. Ocenění – výpočet:

vzorek č.	Cena za 1 m <sup>2</sup> užitné	Koef. redukce na pramen	časový koef.	K1 - lokalita	K2 - poloha	K3 - velikost	K4 - stav	K5 - provedení a vybavení	K6 - pozemek a příslušenství	K7 - úvaha zpracovatele	VÝSLEDNÝ KOEFICIENT Koef. redukce na pramen × K1–7	Cena za m <sup>2</sup> užitné plochy oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12 667 Kč	1,00	1	1	1	1,05	1,1	1,1	0,95	1	1,21	15 289 Kč
2	13 095 Kč	1,00	1,05	1	1	0,95	1,2	1,1	0,90	1,1	1,30	17 070 Kč
3	13 478 Kč	1,00	1,05	1	1	1	1	0,9	0,95	1	0,90	12 100 Kč

<b>celkem průměr</b>	<b>14 819 Kč</b>
(hodnota nemovitosti)	2 267 378 Kč
<b>Směrodatná odchylka (s)</b>	2 056 Kč
<b>průměr po odečtení s</b>	<b>12 764 Kč</b>
(hodnota nemovitosti)	1 952 824 Kč
<b>průměr po přičtení s</b>	<b>16 875 Kč</b>
(hodnota nemovitosti)	2 581 932 Kč

<b>celkem medián</b>	<b>15 289 Kč</b>
(hodnota nemovitosti)	2 339 179 Kč
<b>směrodatná odchylka (s)</b>	2 056 Kč
<b>medián po odečtení s</b>	<b>13 233 Kč</b>
(hodnota nemovitosti)	2 024 625 Kč
<b>medián po přičtení s</b>	<b>17 345 Kč</b>
(hodnota nemovitosti)	2 653 733 Kč

#### 4. Závěr

V návaznosti na uvedené a vzhledem k tomu, že se jedná o orientační odhad nemovitosti, se předpokládá cena obvyklá (reálná tržní hodnota) v intervalu **1 900 000 až 2 600 000 Kč**.

Při předpokladu, že se odhadovaná tržní hodnota bude pohybovat ve středních hodnotách tohoto intervalu, je cena obvyklá za oceňované nemovitosti (rodinný dům č. p. 106, který je součástí pozemku parc. č. st. 146/2, a přílehlá zahrada – pozemek parc. č. 151/34, se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsané na LV č. 58, k. ú. Novákov, obec Novákovice, okres Třebíč, Kraj Vysočina) odhadnuta ke dni 21. 1. 2020 na:

**2 250 000 Kč.**

slovy: dva miliony dvě stě padesát tisíc korun českých

*Návrh hodnoty majetku **neobsahuje DPH.***

*Výše reálné tržní hodnoty je odvislá především od požadavku kupujícího, v jakém časovém horizontu si přeje nemovitost prodat a ovlivněním výsledné ceny dalšími okolnostmi tržního prostředí a podmínkami konkrétní obchodní transakce.*

Datum vyhotovení: 22. 1. 2020

.....  
Ing. Bc. Lukáš Hrubý

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

*Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností, nebo břemen zadlužení, pokud nebylo uvedeno jinak.*

*Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé, nebo části tohoto ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.*

*Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému bylo ocenění zpracováno.*

*Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.*

*Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.*

*Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v tomto ocenění. Jedná se tržní hodnotu. Upozorňuji, že v případě ocenění pro hypoteční účely (zástava) bude pravděpodobně zastavitelná hodnota o něco nižší než tržní hodnota.*

*Zjištěná cena obvyklá je v souladu s účelem vyjádření pouze orientační – nebylo provedeno místní šetření, použity byly 3 obdobné porovnané nemovitosti s realizovaným prodejem z let 2018 a 2019, které byly následně upraveny korelačními koeficienty.*

PŘÍLOHA

Fotodokumentace oceňovaných nemovitostí

