

Znalecký posudek

číslo 672/3/2014

o ceně nemovitosti

NEMOVITOST:	Rodinný dům - bez nebytových prostor, samostatně stojící RD čp. 134 jako součást pozemku parc.č. 463, se všemi součástmi, nemovitým příslušenstvím a s pozemky; včetně samostatného pozemku mimo souvisle zastavěné území obce v lokalitě vinných sklepů s parc.č. 648		
Adresa nemovitosti:	Dyjákovičky 134, 669 02		
Katastrální údaje:	Kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Dyjákovičky, k.ú. Dyjákovičky, kód k.ú. 634166, LV 577		
Ostatní stavby:			
Pozemky:	463, 464, 648, 928		
Vlastník stavby:	Petra Zemčíková, Dyjákovičky 134, 66902 Dyjákovičky, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
Vlastník pozemku:	Petra Zemčíková, Dyjákovičky 134, 66902 Dyjákovičky, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		

OBJEDNATEL:	PROKONZULTA, a.s., Lukáš Rychnovský		
Adresa objednatele:	Křenová 299 / 26, 602 00 Brno		
	telefon: 777 948 131	e-mail: rychnovsky@prokonzulta.cz	
	IČ: 25332953	DIČ: CZ25332953	

ZHOTOVITEL:	Ing. Zdeněk Doubek		
Adresa zhotovitele:	Vlkova 164 / 4, 669 02 Znojmo		
	telefon: 515 225062	e-mail: doubek@sky.cz	
	IČ:	DIČ:	

ÚČEL POSUDKU:	Jiné (ocení stávajícího stavu) – znalecký posudek má sloužit pro účely dražby.
----------------------	--



Datum místního šetření: 9.6.2014

Datum zpracování : 11.6.2014

Počet stran: 9 Počet příloh: 12

Ve Znojmě, dne 11.6.2014

A. Nález

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Dyjákovičky jsou menší příhraniční obcí převážně zemědělského regionu, bývalého okresu Znojmo. Rozkládají se jižně od regionálního centra, města Znojma, při silnici III. třídy spíše místního významu, která se západně od obce, ve vzdálenosti cca 1 km od jejího souvisle zastavěného okraje napojuje v obci Chvalovice na silnici mezinárodního významu I. tř. č. 38 (E 59), která cca 4 km jižně od Chvalovic překonává státní hranici ČR-Rakousko. Dyjákovičky jsou od města Znojma vzdáleny po silnici cca 10 km. Železnice v místě není, autobusové linky nepravidelné.

Rodinný dům se nachází v severní okrajové části obce, při příjezdu do obce od Chvalovic je dům při severní straně příjezdové silnice, nalevo, jako samostatně stojící, přístupný z kolem procházející příjezdové silnice.

Samostatný pozemek s parc.č. 648 se nachází zcela mimo souvisle zastavěné území obce, v lokalitě určitého remízku, kde jsou soustředěny vinné sklepy, když lokalita je jihojihozápadně od vlastního území obce, jde o samotu, kousek od státní hranice s Rakouskem. Příjezd nejprve po asfaltové cestě směrem na JJZ kolem areálu ZD na kraji obce, později cesta již jen špatně/částečně zpevněná, následně fakticky nezpevněná těsně u lokality pozemku.

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
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Počet obyvatel:	510 (stagnace)		
Stavebně technický stav stavby:	dobře udržovaná		
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn		
Energetický průkaz stavby:			
Prodejnost nemovitosti:	prodejná do 6 měsíců		

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI ☐ stavba dokončena v r. ☒ změna stavby v r. ☐ rekonstrukce v r.

Rekonstrukce: ☒ celková ☐ dílčí ☐ střecha, fasáda ☐ zateplení

☐ okna, dveře ☐ ostatní

SOUČASNÝ STAV			
Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input checked="" type="checkbox"/> volný objekt
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

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 nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Samostatně stojící RD je hlavním předmětem ocenění. Stojí na pozemku s osou kolmou na kolem procházející silnici, ze které je i k domu přístup. Za domem pozůstatky odstraněné původní hospodářské části. Dům je napojen na všechny sítě včetně plynu. Před domem zůstala původní jímka, s níž je záměr na jímání dešťové vody - zatím nezrealizováno. Vpravo vedle domu studna, spíše než cokoliv jiného tak pro užitkovou vodu.

Další příslušenství domu nezjištěno. Stavba domu je jako součást pozemku parc.č. 463.

Další dva pozemky se rozkládají za domem, tvoří jednak zázemí, jednak jde o ornou půdu, který sice tvoří s pozemkovým zázemím u domu funkční celek. K domu tedy velké pozemkové zázemí, je spíše na zvážení, zda toto vnímat pozitivně,

protože pro běžné bydlení i na vesnici je výměra nad 1500 m² spíše ke zvýšeným starostem o nemovitost., než jako pozitivní cenotvorná charakteristika.

Samostatný pozemek s parc.č. 648 je zcela mimo obec, v lokalitě vinných sklepů, v terénu fakticky obtížně identifikovatelný, protože v místě divoký náletový porost. Nejistěno, že by měl být na pozemku zemní sklep, pokud je, bude zřejmě ve špatném stavu.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r.	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	<input checked="" type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input 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 445		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input checked="" 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	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
445	Jihomoravský kraj / Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje; silnice

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitost 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 nemovitosti

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

Na doloženém LV jednak evidováno zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu, jednak řada exekucí, prohlášení o konkurzu podle insolvenčního zákona, nařízení exekucí, zástavní práva exekutorská.

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.

Rizika ostatní - nezjištěná

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 577

Kraj: CZ064 Jihomoravský Okres: CZ0647 Znojmo
 Obec: 593982 Dyjákovice Katastrální území: 634166 Dyjákovice
 Ulice: č.o.:

Vlastníci **Podíl**
 FO RČ: 885513/5212 Petra Zemčíková Dyjákovice 134, 66902 Dyjákovice 1 / 1

Stavby **je součástí**
 část obce Dyjákovice Rodinný dům č.p. 134 ☒ na pozemku p.č. 463

Pozemky

463	Pozemková parcela	Parcela KN	908 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
464	Pozemková parcela	Parcela KN	203 m ²	zahrada
648	Pozemková parcela	Parcela KN	37 m ²	ostatní plochy
928	Pozemková parcela	Parcela KN	3 462 m ²	orná půda

B. Posudek

Věcná hodnota staveb

Podstatou nemovitosti je rodinný dům, proto se stanovení věcné hodnoty soustřeďuje hlavně na něj.

...
 Přízemní nepodsklepený dům se sedlovou střechou bez podkrovní. Obdélníkový půdorys. Podle dostupných podkladů byl po roce 2000 původní starší vesnický RD celkově opraven, střecha je nová včetně krovů, vnitřní vybavenost by měla být také z té doby včetně oken, podlah. Při prohlídce nemovitosti byla zjištěná demontáž radiátorů, proto se uvádí nutný náklad na to, aby se dal byt v domě běžně užívat s tím, že se promítá případné nové pořízení radiátorů (pokud jsou uloženy někde v prostoru nemovitosti, již jde o movitou věc, která není pevně spojená s domem a lze ji volně odnést, pak se musí připustit i možnost, že radiátory se budou muset nově řešit...).

Dům má běžnou, cenově průměrnou vybavenost. Nicméně jak již bylo řečeno, před cca 10-13 lety byla obnovená.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.np	157,17 m ²	120,17 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.np	chodba	23,28 m ²	1,00	23,28m ²
	komora	3,60 m ²	1,00	3,60m ²
	kuchyně	16,56 m ²	1,00	16,56m ²
	pokoj	23,97 m ²	1,00	23,97m ²
	pokoj	14,19 m ²	1,00	14,19m ²
	wc	2,97 m ²	1,00	2,97m ²
	koupelna	10,51 m ²	1,00	10,51m ²
	pokoj	17,63 m ²	1,00	17,63m ²
	kabinet/pracovna	7,46 m ²	1,00	7,46m ²
1.np - celkem		120,17 m ²		120,17 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.np	(8,6*18,275)*(2,87)	=	451,06 m ³
	8,6*18,275*(0,1+0,35+4,4/2)	=	416,49 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	867,55 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	pasy, izolace i bez izolací
Zdivo	cihelné zdivo pál. i nepál., tl. min. 45 cm
Stropy	dřevěné trámové, ale i hurdisky
Střecha	sedlová, dřevěné vázané krovy
Krytina	pálená taška
Klempířské konstrukce	nic
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	pozůstatky hladkých váp. omítek
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	v koupelně, na wc, v kuchyni
Schody	ne
Dveře	dřev. hladké do ocel. zárubní
Okna	dřevěná zdvojená s gumovým těsněním
Podlahy obytných místností	lamino, pvc
Podlahy ostatních místností	dlažby
Vytápění	út, v koupelně a kuchyni podlahové; v době prohlídky nemov. demontovány radiátory
Elektroinstalace	3-f zavedená
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	s+t v plastu
Zdroj teplé vody	el. boiler
Instalace plynu	zemní plyn i do kuchyně
Kanalizace	v plastu již do řádu
Vybavení kuchyně	k.l., plynová varná deska, dřez
Vnitřní vybavení	vana, zděná sprcha, umyvadlo
Záchod	wc kombi mísa
Ostatní	

Zastavěná plocha	[m ²]	157
Obestavěný prostor	[m ³]	867,55
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 130
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 582 985
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	35
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 328 940

Stanovení hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek pod domem, kolem něj, navazující pozemek zahrady, za ním orná půda. Pak jde o pozemek v lokalitě vinných sklepů zcela mimo intravilán obce.

U lokality domu čp. 134 všechny sítě. U lokality samost. pozemku podle všeho snad jen elektřina.

Hodnota pozemků bude určena na základě databáze směrných cen pozemků, kterou na základě tržních informací sestavila znojemská skupina profesionálních znalců a odhadů.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	463	908	350	1 / 1	317 800
zahrada	464	203	350	1 / 1	71 050
ostatní plochy	648	37	70	1 / 1	2 590
orná půda	928	3 462	25	1 / 1	86 550
Celková výměra pozemků:		4 610		Hodnota pozemků celkem:	477 990

Stanovení porovnávací hodnoty

Porovnávací hodnota se určuje pro lokalitu domu čp. 134 s pozemky kolem něj.

Lokalita	Užitná 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
<p>Dyjákovičky, k prodeji prostorný rodinný dům o dispozici 7+kk s uzavřenou zahradou a garáží v klidné části obce Dyjákovičky vzdálené 9 km od Znojma a 4 km od hranic z Rakouskem. Dům se skládá ze vstupní haly, obývacího pokoje a pracovny, jídelny, kuchyně, ložnice, čtyř dalších pokojů, šatní místnosti a tří koupelen. Na zemi jsou položeny převážně plovoucí podlahy a dlažba. Topení a ohřev vody zajišťuje plynový kotel se zásobníkem, případně elektrický kotel a bojler. Přízemí domu lze přitáčet krbem, který je v obývacím pokoji. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Je zde také vlastní studna a nový bazén se slanou vodou. Z obývacího pokoje se vchází na velkou terasu a dále na uzavřenou okrasnou zahradu. Garáž lze využívat jako letní kuchyň nebo dílnu.</p> <p>Premia reality ZN Eller</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - stejná obec - koeficient 1,00; Velikost objektu - významně větší prostory v domě, vliv na cenu za m² - koeficient 1,30; Provedení a vybavení - podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - u porov. domu určitě lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - menší pozemek, ovšem znovu k diskuzi, jestli pro bydlení i na vesnici je potřeba pozemek nad 1500 m²... - koeficient 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - u domu porov. bazén, garáž - koeficient 0,93;</p>	290,00	973	7+kk	2 999 000	10 341	0,943	9 756
<p>RD Vrbovec čp. 246, RD se nachází v severozápadní okrajové části obce, jedná se o klidovou lokalitu, v okolí se nacházejí obytné stavby - rodinné domy samostatně stojící, všechno novostavby.</p> <p>Lokalita se nachází v zóně, která je v platném územním plánu obce určena pro výstavbu obytných staveb. Přístup po zpevněné cestě, na kterou se odbočuje při příjezdu do obce od města Znojma či od silnice I. tř. č. 38 (E59) Znojmo-Hatě (hraniční přechod ČR-Rakousko). V místě jsou všechny IS: elektřina, voda, kanalizace, plyn.</p> <p>samostatně stojící RD, z významné části podsklepen, přízemí a podkroví, střecha polovalbová střecha</p> <p>v přízemí vpravo garáž, dveřmi propojená s chodbou v domě;</p> <p>vstup do zádveří, pak se pokračuje do chodby, vlevo obývací prostor s kuchyní, v chodbě umístěné centrálně, je schodiště do sklepa i do podkroví, přístupný odtud pokoj, který má své hyg. zázemí/koupelnu; vedle schodiště samost. wc</p> <p>ve sklepe sklad, kotelna, vinárna</p> <p>v podkroví 3 pokoje, šatna, wc, koupelna, terasa, balkon..</p> <p>zánovní dům, stav dobrý</p> <p>sjednávaná cena 05/2013; ČS 44/2013</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - sjednaná cena 05/2013 - koeficient 1,00; Lokalita - sousední obec, podobný trh - koeficient 1,00; Velikost objektu - zásadně větší dům, vliv na cenu za m² - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - na vyšší hodnotové hladině - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší - koeficient 0,80; Vliv pozemku - menší pozemek, znovu ke zvážení potřebná velikost pozemku u domu oceň. - koeficient 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - garáž v domě; přece jen, jde o novostavbu; oceň. dům je jen opravený starý vesnický RD, kde část zdiva je z nepál. materiálu a vždy půjde jen o starší RD - koeficient 0,86;</p>	214,71	975	5+1	3 680 000	17 139	0,733	12 569



98,96 768 3+1 2 450 000 24 757 0,525 13 005

samostatně stojící RD Těšetice, novostavba, Obec se rozkládá severovýchodně od města Znojma, vzdálená cca 10 km po silnici č. 413 Znojmo-Moravský Krumlov. V obci je základní vybavenost, projíždí jí pravidelná autobusová linka.

Dům je postaven na západním okraji obce, v klidové lokalitě, v okrajové lokalitě, kam se zajíždí při odbočení z hlavní silnice vlevo při příjezdu od Znojma, a to první odbočkou při příjezdu do obce.

Nejprve je cestě zpevněná, pak již jen prašná, v dohledné době se má ze strany obce cesta zpevnit.

V místě dostupné všechny sítě TI, dům je na ně napojen kromě plynu.

realizovaná cena 05/2013



Hodnocení: Redukce pramene ceny - sjednaná cena 05/2013 - koeficient 1,00; Lokalita - jiná obec, podobný trh - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší dům, vliv na cenu za m² - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - novostavba - koeficient 0,75; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,03; Úvaha zpracovatele ocenění - přece jen, jde o novostavbu; oceň. dům je jen opravený starý vesnický RD, kde část zdiva je z nepál. materiálu a vždy půjde jen o starší RD - koeficient 0,80;

Variační koeficient před úpravami:	33,82 %	Variační koeficient po úpravách:	12,23 %
Minimální jednotková cena:	9 756 Kč/m ²	Minimální cena:	1 172 379 Kč
Průměrná jednotková cena:	11 777 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 415 242 Kč
Maximální jednotková cena:	13 005 Kč/m ²	Maximální cena:	1 562 811 Kč
Stanovená jednotková cena:	11 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 418 006,- Kč

Rekapitulace ocenění

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV					
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.				
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²
3+1	120 / 0	0	4 610	868	157

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 418 006 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	2 806 930 Kč
Obvyklá cena	1 400 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	477 990 Kč

Vklad investice do nemovitosti	30 000 Kč
Reprodukční cena	3 582 985 Kč
- z toho hlavní budova	3 582 985 Kč
- ostatní objekty	- Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Výsledná cena obvyklá se navrhuje na základě stanovené porovnávací hodnoty. Dům sice prodělal opravy, resp. generální rekonstrukci, ale jak se jeví, již se delší dobu udržuje jen nutně, rekonstrukce nebyla zcela dokončená (fasáda; úprava okolí domu; vyklizení pozemku vzadu po demolici...). Při prohlídce zjištěná demontáž radiátorů, což je problém pro trvalé bydlení - topení je v ten okamžik nefunkční. Proto se i uvádí nutné náklady na zprovoznění domu pro trvalé bydlení ve výši 30 tis. Kč, které se rovněž zvažují při určování výsledné obvyklé ceny. Za domem velký pozemek, je otázkou, jestli je k normálnímu bydlení třeba.

Na LV je uveden ještě pozemek p.č. 648, který zcela mimo lokalitu RD čp. 134, v lokalitě vinných sklepů JJZ od obce. Tomuto pozemku, pokud o něm hovořit odděleně, lze přisoudit na základě místního šetření, kdy bylo zjištěno, že je někde v náletovém porostu divoce rostoucí zeleně a není zřejmé, zde je tam zemní sklep, a když, tak určitě ve zhoršeném stavu, lze přisoudit hodnotu 5-10 tis. Kč.

Nicméně výsledná obvyklá cena se určuje pro celý soubor nemovitostí dle LV.

Na doloženém LV ze dne 18.4.2014 je uvedená řada exekucí, exe. zástavních práv, nařízení exekucí, pak ještě zástavní právo smluvní, prohlášení o konkurzu. Žádné z těchto omezení se nepromítají ve stanovených hodnotách, předpokládá se, že při prodeji nemovitosti v dražbě po vyrovnání závazků vlastníka zaniknou.

Nesouhlasí zákres staveb/budov na pozemku p.č. 463 se skutečností - stavby hospodářské povahy navazující vzadu na dům byly odstraněny, stále jsou však zakresleny v platné katastr. mapě.

Silné stránky nemovitosti

obec poblíž města Znojma, trh tím pozitivně ovlivněn; obec ještě dobře dopravně dostupná - dosti blízko na silnici I. tř. do Znojma (do Rakouska); dům prodělal opravy, všechna vybavenost podle všeho nově před cca 12-13 lety, nová je i střecha; velký pozemek, sice až zbytečně; všechny sítě v lokalitě, dům na ně i napojen

Slabé stránky nemovitosti

sice rekonstrukce, ale dodnes není zcela skončená, je zřejmá určitá nedok. fasády, v době prohlídky navíc demontovány radiátory; na pozemku za domem zůstaly zbytky stavební sutě a staveb z demolice - bude se muset řešit; dům je u hlavní silnice v obci - v obci jsou klidovější lokality pro bydlení, sice hlavní silnice je lokálního významu, tedy ne tak dopravně zatížená

Závěr:

Na základě provedené hodnotové analýzy stanovuji obvyklou cenu nemovitosti, která je řádně v tomto posudku specifikovaná, pro účely dražby na částku:

Současný stav

OBVYKLÁ CENA

1 400 000 Kč

slovy: jeden milion čtyři sta tisíc Kč

...

Použitá metodika ocenění

Stanovení obvyklé ceny se ve standardizovaných případech opírá o nápomocně vyčíslené hodnoty – o věcnou hodnotu, výnosovou hodnotu a porovnávací hodnotu.

Hodnota věcná – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Reprodukční cena – částka, za kterou by bylo možno novou stejnou či porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Hodnota výnosová – uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti, nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Hodnota porovnávací – hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé, popř. s obdobnými, které jsou v okolí nemovitosti k prodeji nabízeny.

Nemovitost je určena v prvé řadě pro bydlení, rezidenční nemovitosti jsou v dané lokalitě kupovány pro bydlení, pak tedy je bezpředmětné zabývat se možnou výnosovou hodnotou.

Otisk razítka

Ing. Zdeněk Doubek, ml.

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	3
Mapa oblasti.	2
Výpis z katastru nemovitostí	5
Snímek katastrální mapy	2

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 21.6.2004, pod č.j. Spr 705/2004, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 672-3/2014 znaleckého deníku.

foto 1/3



foto 2/3

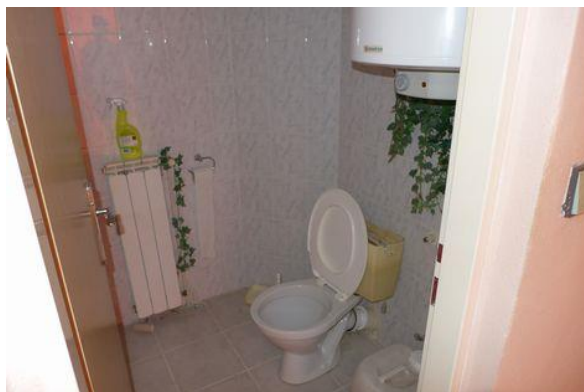


foto 3/3



příjezd k pozemku p.č. 648



lokalita pozemku p.č. 648



lokalita pozemku p.č. 648