ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 27/2013

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

(předmětu nedobrovolné dražby)

Předmět ocenění:	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor Stávající		
Číslo popisné:	**100**		
Na pozemku parc. č.:	**175**		
Pozemky parc. č.:	**175, 176, 177**		
Ostatní stavby:	Hospodářská stavba s garáží, dílnou, lisovnou a vinným sklepem; domovní studna.		
Vlastník stavby:	**Ladislav Veselý, Dyjákovičky 100, 66902 Dyjákovičky, 1 / 1**		
Vlastník pozemku:	**Ladislav Veselý, Dyjákovičky 100, 66902 Dyjákovičky, 1 / 1**		
Katastrální území:	**Dyjákovičky**	LV č.:	**276**
Kraj:	**Jihomoravský**	Okres:	**Znojmo**
Obec:	**Dyjákovičky**	Část obce:	**Dyjákovičky**
Ulice:		Číslo orientační:	

Objednatel:	**pan Ing. Jan Mikloško** **EURODRAŽBY,CZ a.s., IČ:25023217** **U Pískovny 890/1** **18200 Praha 8 - Kobylisy** **tel.: 800900490**	
Stav ke dni / Prohlídka:	**23.4.2013 / 23.4.2013**	

Obvyklá cena stávající: **1 360 000 Kč**

(cena dle stavu ke dni ocenění)

Poznámka: Objednávka č.j.143/2013-D ze dne 21.3.2013 od firmy Eurodražby , CZ a.s.

Vypracoval:	**Ing. František Hás**	tel.:	**+420604529836**
	Měrovice nad Hanou 137	fax.:	
	751 42 Měrovice nad Hanou	e-mail.:	**frhas@email.cz**
Datum:	**30.4.2013**		

.....

podpis, příp. razítko

Tento odhad obsahuje 8 stran textu včetně 5 stran příloh.

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor

Kraj: **Jihomoravský** Obec, část obce: **Dyjákovičky**

Katastrální území: **Dyjákovičky** Ulice:

Hlavní stavba	**stávající stav**	
počet podlaží PP/NP	**0**	**1**
počet bytových jednotek / typy	**2**	**2+1, 2+1**
zastavěná plocha 1NP:	**141 m^2**	
obestavěný prostor:	**636 m^3**	
podlahová plocha - obytná část	**103 m^2**	
podlahová plocha - nebytová část		
jednotková cena:	**4 500 Kč/m^3**	
garáže v objektu / počet stání:	ano	
stáří původní / další životnost:	**83**	**40**
opotřebení celkové:	**50 %**	
technický stav stavby:	**Dobře udržovaná**	
vytápění:	**Ústřední / etážové - plyn**	
typ konstrukce domu:	**Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)**	
rozestavěnost:	**100 %**	
forma užívání:	Bydlení	
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	/ 2008	
provedené dílčí rekonstrukce:	střecha, okna, dveře, rekonstrukce v interiéru domu	
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano ☐ ne	

pozemky (popis):	**Pozemky.,** Pozemky tvoří jednotný funkční celek, jsou rovinné a přístupné z veřejného pozemku parc.č.190/1 (bez LV, způsob využití-ostatní komunikace, druh pozemku-ostatní plocha) a parc.č.156 (vlastník-Jihomoravský kraj, způsob využití-silnice, druh pozemku-ostatní plocha). Pozemky jsou napojeny na všechny IS v obci, tj. elektřina, kanaliazace s ČOV, veřejný vodovod i zemní plyn.	
výměra pozemků celkem:	**1 155 m^2**	
jednotková cena	**300 Kč/m^2**	
napojení na sítě	vlastní	veřejné
elektro:		☒
vodovod:	☒	☒
kanalizace (splašková):	☒	☒
plynovod	☒	☒
kabelová síť:		☐
přístup po zpevněné komunikaci:		☒

omezení a rizika		
rating rizika:	bez vlivu na OC	
Rizika:	Ostatní finanční / právní omezení	☒ zahrnuto v obvyklé ceně
záplavové území / rok poškození:	☐ ano ☒ ne	
pojištění proti povodní / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

ostatní stavby s cenovým vlivem na obvyklou cenu

název	na pozemku parc. č.	popis	OP [m^3]	JC [Kč/m^3]	Reprodukční cena	Opotřebení	Věcná hodnota
hospodářská budova (stodola, chlév apod.)	175	Hospodářská budova, která je využívána jako garáž, dílna, sklad, lisovna a vinný sklep.	596	2 616	1 559 136	85,00 %	233 870

Obec	Počet obyvatel: **497**			Budova:**řadová krajní**
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD			
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná	☒ dobrá	☐ neutrální	☐ nevhodná
Okolí nemovitosti:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☐ dálnice / silnice I. třídy		☒ silnice II. třídy

Místopis: Vesnice Dyjákovičky leží na území okresu Znojmo a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Znojmo. Obec Dyjákovičky se rozkládá asi 10 kilometrů jižně od Znojma. Tuto příhraniční oblast řadíme do turisticky atraktivního Podyjí. Na katastrálním území této menší vesnice má nahlášený trvalý pobyt dle platného MLO 497 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 3 km od rakouských hranic.

Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Obec Dyjákovičky je významnou vinohradnickou usedlostí.

Dopravní spojení je pouze po silnici a k dispozici je pravidelná autobusová linka.

Jedná se o lokalitu s vesnickým stylem bydlení, kde za kulturou, vzděláním a pracovními příležitostmi se musí dojíždět do okolních měst, především do Znojma.

Rizika:

Ostatní finanční / právní omezení

Na LV č.276 pro kat. území Dyjákovičky ze dne 7.2.2013 je zapsáno omezení vlastnického práva:
- zástavní právo smluvní
- rozhodnutí o úpadku

Popis / dispozice: Rodinný dům čp.100 je jednopodlažní, nepodsklepený, řadový, zděný, se sedlovou střechou v k.ú.Dyjákovičky, okres Znojmo. Přístup k nemovitosti je z obecní asfaltové komunikace. Stavba je uzavřená dvorem. V zadní části je garáž s dílnou 30,26m^2, sklad 18,41m^2, lisovna 12,06m^2. Pod stavbou je vinný sklípek 27,66m^2.

V obytné části jsou 2 bytové jednotky, každá o velikosti 2+1.

Byt č.1 - předíň, kuchyň, koupelna, 2 pokoje, PP 40m^2.

Byt č.2 - hala, WC, kuchyň, koupelna, 2 pokoje, PP 63,40m^2.

Stavba je po rekonstrukci v r.2008 - nová střecha, vnitřní omítky, podlahy, vnitřní instalace (voda, elektřina, kanalizace, ZP), nová soc. zařízení, okna, venkovní dlažba.

Konstrukce a vybavení			
Název	**Popis**	**Název**	**Popis**
1. Základy	betonové pasy	2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	dřevěné	4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina	6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnější obklady	chybí	10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	chybí	12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	16. Vytápění	plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn	22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout
25. Záchod	splachovací	26. Ostatní	krb

Seznam podlaží		Zastavěná plocha		Započitatelná plocha podlaží
	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
Nadzemní část		**141,40 m²**		**103,35 m²**
	chodba	8,25 m²	1,00	8,25 m²
	kuchyň	8,03 m²	1,00	8,03 m²
	koupelna	5,19 m²	1,00	5,19 m²
	pokoj	7,37 m²	1,00	7,37 m²
	pokoj	11,09 m²	1,00	11,09 m²
	hala	12,65 m²	1,00	12,65 m²
	WC	2,72 m²	1,00	2,72 m²
	kuchyň	13,49 m²	1,00	13,49 m²
	koupelna	5,78 m²	1,00	5,78 m²
	pokoj	16,19 m²	1,00	16,19 m²
	pokoj	12,59 m²	1,00	12,59 m²
	otevřený průjezd do dvora	15,90 m²	0,00	0,00 m²

Vztah nemovitosti ke KN		
Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:	☒ ano	☐ ne
Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy:	☒ ano	☐ ne

Porovnávací hodnota

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K_c	m²	m²	Kč	Kč/m²	K_C	Foto Kč/m²
Chvalovice	90,00	600	1 650 000	18 333	0,77	14 025

Ke koupi samostatně stojící zděný RD z roku 1988 o dispozici 3+1, celkově podsklepený. Nemovitost je v celkově dobrém stavu, okna dřevěná, podlahy betonové, vytápění ústřední na tuhá paliva, krov dřevěný, taška betonová. Součásti prodeje je pozemek, zahrádka, předzahrádka, zděná garáž, dílna a hospodářská budova. Nemovitost je možno napojit na plyn - vyveden před domem a obecní vodu. Obec Chvalovice se nachází jižně od Znojma, směrem na Vídeň cca 6km. Obec má vynikající infrastrukturu, kompletní občanskou vybavenost. Občané mají možnost čerpat z obecního rozpočtu příspěvky na bydlení.

K1 Zdroj ceny - Nabídka RK.	0,85
K2 Velikosti objektu -	1,00
K3 Poloha -	1,00
K4 Provedení a vybavení -	1,00
K5 Celkový stav - Lepší.	0,90
K6 Vliv pozemku -	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Vrbovec	85,00	144	1 530 000	18 000	0,77	13 770

K prodeji samostatně stojící rodinný dům s garáží ve Vrbovci, okres Znojmo. Nemovitost byla z velké části zrekonstruována a to v letech 2012-2013. Nové jsou okna, dveře, podlahy,obklady,elektrika, voda, omítky. Dům je dispozičně řešen 4+kk tj. vstupní chodba, nalevo je prostorná koupelna s vanou a sprchovým koutem + WC, komůrka. Na pravé straně se nachází kuchyň s jídelnou, barovým pultem a krbem, dále obývací pokoj a 2 ložnice. V místnostech jsou plovoucí podlahy. Vytápění je řešeno elektrickými přímotopy a krbovými průduchy do tří pokojů. Nemovitost je volná, ihned k nastěhování, orientace je jihovýchod. Kolem domu je menší zahrádka.

K1 Zdroj ceny - Nabídka RK	0,85
K2 Velikosti objektu -	1,00
K3 Poloha -	1,00
K4 Provedení a vybavení -	1,00
K5 Celkový stav - Lepší.	0,90
K6 Vliv pozemku -	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Derflice	100,00	1 773	1 250 000	12 500	0,94	11 688

K prodeji rodinný dům ve Znojmě-Derflicích o velikosti 5+2. Jedná se o rodinný dům v řadové zástavbě s novou sedlovou střechou po celkové nedokončené rekonstrukci.IS-kompletní, nová elektřina, odpady v plastu, voda v plastu, topení ústřední s elektrickým kotlem. Jedná se o velmi pěkný udržovaný dům ze smíšeného zdiva, převážně z pálené cihly, okna-plastová, podlahy plovoucí, beton+lino,dlažba. K domu náleží prostorná veranda se vstupem do dvora a následně zahrady.Zahrada je velmi prostorná a je k užívání. Na pozemku je studna pro užitkovou vodu, hospodářská stavení, stání na auto, posezení s odpočinkovou zónou.

K1 Zdroj ceny - Nabídka RK.	0,85
K2 Velikosti objektu -	1,00
K3 Poloha -	1,00
K4 Provedení a vybavení -	1,00
K5 Celkový stav - Horší - nedokončená rekonstrukce.	1,10
K6 Vliv pozemku -	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Průměrná cena	13 160 Kč/m^2
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	103 m^2
Porovnávací hodnota	**1 360 000 Kč**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty

Jedná se o nemovitost z r.1930 postavenou klasickou stavební technologií a její dispozice je negativně ovlivněna původní stavbou. U rod. domu je dobré zázemí s pergolou ve dvoře a hospodářskou budovou s rekonstruovaným vinným sklepem. Při rekonstrukci ukončené v r.2008 bylo proinvestováno ca 1mil.Kč.

Seznam oceňovaných pozemků

Název pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Jednotková cena pozemku
zastavěná plocha a nádvoří:	175	470 m^2	300 Kč/m^2
zahrada:	176	390 m^2	300 Kč/m^2
zahrada:	177	295 m^2	300 Kč/m^2
Celkem:		1 155 m^2	

Stanovení standardní jednotkové ceny za m^2 započitatelné plochy

Obvyklá cena:		1 360 000	Kč
Podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:	15,00 %	204 000	Kč
Obvyklá cena pozemků:		346 500	Kč
Upravená obvyklá cena:		809 500	Kč
Započitatelná plocha:		103	m^2
Jednotková cena započitatelné plochy:		**7 833**	**Kč/m^2**

Podklady / přílohy	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.276 ze dne 7.2.2013.	3
Snímek katastrální mapy ze dne 22.4.2013.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblasti.	1
Objednávka č.143/2013-D ze dne 21.3.2013.	1

Zdůvodnění obvyklé ceny: (vč. komentáře ke kupní ceně)	Klady nemovitosti: - lokalita vzdálena do 10-ti km od okresního města Znojma - rodinný dům je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a zemní plyn - rodinný dům o 2 bytech (každý velikosti 2+1 s vlastním vstupem a soc. zařízením) má zázemí spočívající ve dvoře, v zahradě za domem, v hospodářské budově s vinným sklepem a ve studni Zápory nemovitosti: - budovy k bydlení jsou postaveny klasickou technologií z min. století a z hlediska současných požadavků na energetickou náročnost budov jsou již nevyhovující - komplikované právní vztahy z důvodu omezení vlastnického práva zapsaného na LV č.276 pro kat. území Dyjákovičky ze dne 7.2.2013 kde je zapsáno omezení vlastnického právo: zástavní právo smluvní; rozhodnutí o úpadku **Obvyklou cenu oceňované nemovitostí stanovuji s ohledem na stávající technický stav rodinného domu, s ohledem na výše uvedené klady a zápory oceňovaných nemovitostí a s ohledem na porovnávací hodnotu ve výši 1 360 000,-Kč.**

Znalecká doložka:	**Z N A L E C K Á D O L O Ž K A** Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.5.1990, č.j.Spr.2224/90 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, strojů a strojního zařízení. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 27/2013 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís.27/2013. Otisk kulaté pečetě: Podpis znalce: Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

Fotodokumentace ze dne 23.4.2013

Uliční pohled na RD.

Dvorní pohled na RD.

Krb.

Kuchyně

Ložnice

Koupelna s WC

Hospodářská stavba s vinným sklepem.

Samostatné WC.