ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 19/2013

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

(předmětu nedobrovolné dražby)

Předmět ocenění:	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor Stávající		
Číslo popisné:	**177**		
Na pozemku parc. č.:	**st.242**		
Pozemky parc. č.:	**st.242, 258/3**		
Ostatní stavby:	Chlív, dílna.		
Vlastník stavby:	**SJM Švec Milan a Švecová Anna, Strachotice 177, 67129 Strachotice, 1 / 1**		
Vlastník pozemku:	**SJM Švec Milan a Švecová Anna, Strachotice 177, 67129 Strachotice, 1 / 1**		
Katastrální území:	**Micmanice**	LV č.:	**276**
Kraj:	**Jihomoravský**	Okres:	**Znojmo**
Obec:	**Strachotice**	Část obce:	**Micmanice**
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: **1 000 000 Kč**

(cena dle stavu ke dni ocenění)

Poznámka: Objednávka č.149/2013-D ze dne 21.3.2013.

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

Datum: 2.5.2013

.....
podpis, příp. razítko

Tento odhad obsahuje 9 stran textu včetně 5 stran příloh.

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor

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

Katastrální území: **Micmanice** Ulice:

Hlavní stavba	**stávající stav**	
počet podlaží PP/NP	**0**	**1**
počet bytových jednotek / typy	**1**	**4+1**
zastavěná plocha 1NP:	**205 m^2**	
obestavěný prostor:	**955 m^3**	
podlahová plocha - obytná část	**95 m^2**	
podlahová plocha - nebytová část		
garáže v objektu / počet stání:	☐ ano	
stáří původní / další životnost:	**88**	**40**
opotřebení celkové:	**60 %**	
technický stav stavby:	**Dobře udržovaná**	
vytápění:	**Lokální - plyn**	
typ konstrukce domu:	**Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)**	
rozestavěnost:	**100 %**	
forma užívání:	Bydlení	
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	/ 2010	
provedené dílčí rekonstrukce:	střecha, okna, dveře, rekonstrukce v interiéru domu	
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano ☐ ne	

pozemky (popis):	**Stavební pozemek se zahradou.,** Pozemky tvoří jednotný funkční celek, jsou rovinné a přístupné z veřejného pozemku parc.č.258/11 (vlastník-Obec Strachotice, způsob využití-ostatní komunikace, druh pozemku-ostatní plocha). Pozemky jsou napojeny na všechny IS v obci, tj. elektřina, kanaliazace s ČOV, veřejný vodovod i zemní plyn. Za zahradou, na její hranici je vodní tok (mlýnský náhon). Pozemky jsou v záplavové oblasti se stupněm rizika „3".	
výměra pozemků celkem:	**553 m^2**	
jednotková cena	**250 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:	Záplavová oblast Ostatní finanční / právní omezení	☐ zahrnuto v obvyklé ceně ☒ 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.)	242	Zděný chlév.	60	2 000	120 000	85,00 %	18 000
hobby dílna	242	Zděná dílna.			70 000	85,00 %	10 500

Obec	Počet obyvatel:	**1 043**		Budova:**řadová vnitřní**
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: Micmanice jsou jihomoravská vesnice zhruba 12 km jihovýchodně od Znojma, dnes místní část obce Strachotice. V minulosti byly samostatnou obcí, dnes jsou však Micmanice se Strachoticemi stavebně propojeny. Vesnicí protéká Mlýnský náhon, který pohání micmanický vodní mlýn, zmiňovaný již roku 1302, jenž je technickou památkou a dnes slouží jako elektrárna.

V obci je k dispozici jedna základní škola nižšího stupně a mateřská škola. V obci je k dispozici sportovní hřiště, kostel, obchod, hospoda a ordinace praktického lékaře. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, veřejný vodovod i veřejnou kanalizaci s ČOV. Obec Strachotice je významnou vinohradnickou usedlostí a od hranic s Rakouskem je vzdálena ca 6km.

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

Rizika:

Záplavová oblast

Místní částí protéká Mlýnský náhon, který pohání micmanický vodní mlýn, zmiňovaný již roku 1302, jenž je technickou památkou a dnes slouží jako elektrárna. Dle sdělení současného vlastníka nedošlo za dobu jeho užívání k zaplavení nemovitosti. Sklep je však běžně v jarních měsících zatopen (ca 30cm) z důvodu zvýšení hladiny podzemní vody (byl zatopen i v době místního šetření).

Ostatní finanční / právní omezení zahrnuto v ceně ☒

Na LV č.276 pro k.ú.Micmanice ze dne 12.3.2013 zapsáno omezení vlastnického práva:
- zástavní právo smluvní
- nařízení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji

Popis / dispozice: Řadový rodinný dům, zděný, se sedlovou střechou a s bytem velikosti 4+1 se soc. zařízením.
Dům postaven ve 20-tých letech min. století.
Před 15-ti lety byl dům plynofikován v rozsahu - plynový sporák a lok. plynová topidla.
V posledních 5-ti letech proběhla jeho dílčí rekonstrukce v rozsahu - nová střecha s pálenou krytinou, nová plastová okna, nové podlahy, obnova koupelny a WC.
Dle sdělení vlastníka nemovitosti bylo proinvestováno na jeho rekonstrukci za posledních 10roků ca 1mil.Kč.
Dům je napojen na všechny IS - elektřina, vodovod, kanalizace s ČOV a zemní plyn.
Sklepní prostor je o světlosti menší jak 1,7m a v současné době je zaplaven spodní vodou do výšky ca 30cm.

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	lokální plynová topidla
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, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací	26. Ostatní	chybí

Seznam podlaží		Zastavěná plocha		Započitatelná plocha podlaží
	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
přízemí		**205,38 m²**		**95,41m²**
	průjezd	46,20 m²	0,00	0,00 m²
	komora	13,72 m²	0,00	0,00 m²
	veranda	6,37 m²	0,00	6,37 m²
	chodba	11,74 m²	1,00	11,74 m²
	WC	1,23 m²	1,00	1,23 m²
	koupelna	3,38 m²	1,00	3,38 m²
	kuchyň	17,00 m²	1,00	17,00 m²
	pokoj	14,49 m²	1,00	14,49 m²
	pokoj	13,60 m²	1,00	13,60 m²
	pokoj	20,25 m²	1,00	20,25 m²
	pokoj	7,36 m²	1,00	7,36 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
Micmanice	180,00	524	1 849 000	10 272	0,81	8 343

Na prodej rodinný dům 6+1 v řadové zástavbě v klidné části obce Micmanice, spadající pod obec Strachotice (okres Znojmo). V obci Micmanice se nachází veškerá občanská vybavenost. Jedná se o cihlovou stavbu s novou sedlovou střechou krytou taškami. Zastavěná plocha domu činí 426 m2. Po vstupu do domu se nacházíme v zádveří, na které navazuje chodba, jež přechází ve vchody do jednotlivých místností přízemní obyvatelné části domu o velikosti 4+1. Dispoziční řešení: z chodby vcházíme do obytné haly a obývacího pokoje, dále do ložnice a do kuchyně. V hale je řešeno schodiště do 1. patra o velikosti 2+0. Ostatní místnosti jsou v levé části domu, je zde samostatný vchod do koupelny a na toaletu z chodby. V pravé části domu je garáž pro parkování jednoho automobilu. Vjezd do garáže taktéž z ulice. V patře domu se nachází znovu obytná hala, odkud vedou vstupy do ložnice a dětského pokoje. Z chodby vede vstup ba balkon. Nemovitost byla v roce 2007 rekonstruována. Jednalo se o rekonstrukci: fasády, střechy, osazení nových plastových oken. O vytápění domu se starají kamna na tuhá paliva, elektrické přímotopy. Dům je napojen na vlastní studnu. Odpady jsou svedeny do kanalizace. K domu náleží pěkná udržovaná zahrada o výměře 98 m2 s ovocnými stromy. Ve dvoře se nachází zděný krb a udírna. Další: garáž, přístřešek.

K1 Zdroj ceny - Nabídka RK.	0,90
K2 Velikosti objektu -	1,00
K3 Poloha -	1,00
K4 Provedení a vybavení - Lepší.	0,95
K5 Celkový stav -	1,00
K6 Vliv pozemku - Větší.	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Slup	90,00	947	1 790 000	19 889	0,57	11 411

Na prodej dům 3+1 v obci Slup, okres Znojmo (15 km od Znojma). Vytápění v domě je ústřední plynové, elektřina 230, 400 V, odpad sveden do kanalizace, voda veřejný vodovod. Na domě proběhla kompletní rekonstrukce střechy, omítky, okna, zateplení, stropy, elektrika, voda, podlahy. Celková plocha pozemku 947 m2.

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 stav.	0,75
K6 Vliv pozemku - Větší.	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Vrbovec	85,00	144	1 530 000	18 000	0,72	13 005

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 - Lepší.	0,85
K5 Celkový stav -	1,00
K6 Vliv pozemku -	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Průměrná cena	10 526 Kč/m^2
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	95 m^2
Porovnávací hodnota	**1 000 000 Kč**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty

Na hranici pozemku je vodní tok (mlýnský náhon) - záplavová oblast s klasifikací rizika „3", nutnost pojištění nemovitosti proti záplavě. Rekonstrukce domu není dokončena (neprovedena nová fasáda, část domu s průjezdem je před rekonstrukcí-ráz hrubé stavby).

Seznam oceňovaných pozemků

Název pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Jednotková cena pozemku
zastavěná plocha a nádvoří:	242	309 m^2	250 Kč/m^2
zahrada:	258/3	244 m^2	250 Kč/m^2
Celkem:		553 m^2	

Stanovení standardní jednotkové ceny za m^2 započitatelné plochy

Obvyklá cena:		1 000 000	Kč
Podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:	5,00 %	50 000	Kč
Obvyklá cena pozemků:		138 250	Kč
Upravená obvyklá cena:		811 750	Kč
Započitatelná plocha:		95	m^2
Jednotková cena započitatelné plochy:		**8 545**	**Kč/m^2**

Podklady / přílohy	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.276 ze dne 12.3.2013.	3
Snímek katastrální mapy ze dne 22.4.2013.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblasti.	1
Objednávka č.149/2013-D ze dne 21.3.2013.	1

Zdůvodnění obvyklé ceny: (vč. komentáře ke kupní ceně)	Klady nemovitosti: - lokalita vzdálena ca 12 km od okresního města Znojma - rodinný dům je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a zemní plyn - rodinný dům o velikosti 4+1 s vlastním vstupem a soc. zařízením má zázemí spočívající ve dvoře a v domovním průjezdu Zápory nemovitosti: - budova k bydlení je postavena klasickou technologií z min. století a z hlediska současných požadavků na energetickou náročnost budov je již nevyhovující - dispozice domu je negativně poznamenána původní stavbou z počátku min. století - na hranici pozemku je vodní tok (mlýnský náhon) - záplavová oblast s klasifikací rizika „3", nutnost pojištění nemovitosti proti záplavě - rekonstrukce domu není dokončena (neprovedena nová fasáda, část domu s průjezdem je před rekonstrukcí-ráz hrubé stavby). - komplikované právní vztahy z důvodu omezení vlastnického práva zapsaného na LV č.276 pro kat. území Micmanice ze dne 12.3.2013 kde je zapsáno omezení vlastnického právo: zástavní právo smluvní; nařízení exekuce; exekuční příkaz k prodeji **Obvyklou cenu oceňované nemovitostí stanovuji s ohledem na stávající technický stav rodinného domu, s ohledem na výše uvedené klady a zápory oceňované nemovitosti a s ohledem na porovnávací hodnotu ve výši 1 000 000,-Kč.**

Koncesní listina:	Koncesní listina: Koncesní listina vydaná fyzické osobě Městským úřadem Přerov - Obecní živnostenský úřad, č.j.ŽÚ - 5183/05/Kd, ev.č.380802-20396-00, dne 18.4.2005 na předmět podnikání: Oceňování majetku. Certifikát odhadce nemovitostí QON: Ev.č. 1830/11, dat. udělení dne 6.6.2012, platnost certifikátu do 6.6.2017. Certifikační orgán č.3022 (akreditováno u ČIA) – Bankovní institut vysoká škola, a.s., Praha. Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

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 19/2013 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís.19/2013. 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.

Kuchyň.

WC.

Obývací pokoj.

Koupelna.