


ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 48/2013
Odhad obvyklé ceny nemovitosti
(předmětu nedobrovolné dražby)

Předmět ocenění:	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor	Stávající
Číslo popisné:	301	
Na pozemku parc. č.:	840	
Pozemky parc. č.:	840	
Ostatní stavby:		
Vlastník stavby:	Martin Sotolář, Drnovice 301, 68304 Drnovice, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	Martin Sotolář, Drnovice 301, 68304 Drnovice, 1 / 1	
Katastrální území:	Drnovice u Vyškova	LV č.: 1640
Kraj:	Jihomoravský	Okres: Vyškov
Obec:	Drnovice	Část obce: Drnovice
Ulice:		Číslo orientační:

Objednatel:	pan Ing. Jan Mikloško EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ:25023217 U Pískovny 890 Praha 8 tel.: 800900490	
Stav ke dni / Prohlídka:	29.7.2013 / 29.7.2013	

Obvyklá cena stávající:	1 350 000 Kč
<small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>	
Poznámka:	Objednávka č.j. 344/2013-N ze dne 10.7.2013 od fy. Eurodražby. CZ a.s.
Vypracoval:	Ing. František Hás Měrovice nad Hanou 137 751 42 Měrovice nad Hanou Datum: 31.7.2013
	tel.: +420604529836 fax.: e-mail.: frhas@email.cz
 podpis, příp. razítko
Tento odhad obsahuje 10 stran textu včetně 5 stran příloh.	

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor

Kraj: **Jihomoravský**
Katastrální území: **Drnovice u Vyškova**

Obec, část obce: **Drnovice**
Ulice:

Hlavní stavba	stávající stav	
počet podlaží PP/NP	0	1
počet bytových jednotek / typy	1	3+1
zastavěná plocha 1NP:	82 m ²	
obestavěný prostor:	659 m ³	
podlahová plocha - obytná část	109 m ²	
podlahová plocha - nebytová část		
jednotková cena:	4 900 Kč/m ³	
garáže v objektu / počet stání:	<input type="checkbox"/> ano	
stáří původní / další životnost:	63	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:	/ 2007	
provedené dílčí rekonstrukce:	fasáda, zateplení, okna, dveře, rekonstrukce v interiéru domu	
nemovitost je běžně užívána:	<input type="checkbox"/> ano	<input checked="" type="checkbox"/> ne

pozemky (popis):	<p>Stavební pozemek., Pozemky u stavby jsou vedené na LV č. 362 v katastrálním území Drnovice u Vyškova u Vyškova jako parc. č. 840 zastavěná plocha ve výměře 187 m² zastavěná rodinným domem s příslušenstvím, dvorkem a malou zahrádkou, pozemek s domem tvoří jednotný celek, pozemek je v přední části rovinný, úzký protáhlý a v zadní části svažité. Vedlejší stavba ve dvoře není zakreslena v kat. mapě a nemá podstatný vliv na obvyklou cenu nemovitosti. Oceňovaný pozemek je ve vlastním katastru obce Drnovice v okrajové části zastavěného katastru, je v dosahu místních inž.sítí, poloha vhodná, poblíž centra obce – vzdálenost na návěs cca 200m. Velká obec vel. do 5 tis. obyvatel, cenová mapa není.</p> <p>Příjezd k pozemku stavby je po veřejné komunikaci III.tř. v průjezdné ulici od centra obce a vstup je na pozemek ze přední strany přes obecní chodník a na boku kolem domu se vstupem na boku do přízemí. Vjezd není. Před domem není dostatečné místo k parkování (šířka včetně chodníku je do 2m). Vjezd na vlastní pozemek není možný pro úzkou uličku, která má šířku do 1m.</p>	
výměra pozemků celkem:	187 m ²	
jednotková cena	400 Kč/m ²	
nápojení na sítě	vlastní	veřejné
elektro:		<input checked="" type="checkbox"/>
vodovod:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kanalizace (splašková):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
plynovod	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kabelová síť:		<input type="checkbox"/>
přístup po zpevněné komunikaci:		<input checked="" type="checkbox"/>

omezení a rizika		
rating rizika:	bez vlivu na OC	
Rizika:	Ostatní finanční / právní omezení <input checked="" type="checkbox"/> zahrnuto v obvyklé ceně	
záplavové území / rok poškození:	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne	
pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Obec	Počet obyvatel: 2 369	Budova: řadová krajní	
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD		
Poloha vzhledem k užívání:	<input type="checkbox"/> výborná	<input checked="" type="checkbox"/> dobrá	<input type="checkbox"/> neutrální
Okolí nemovitosti:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
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. třídy		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II. třídy
Místopis:	<p>Obec Drnovice se nachází na území okresu Vyškov a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Vyškov. Obec Drnovice se rozkládá asi čtyři kilometry západně od Vyškova a 30km severovýchodně od Brna. Na území této středně velké obce žije dle platného MLO 2369 obyvatel. Obec je velkou obcí lokálního významu v jihozápadní části okresu u okresního města v severní části jihomoravského kraje na okraji velké brněnské aglomerace u vedlejšího dopravního tahu na Brno a Blansko, nájezd na dálnici je 4km, železnice je ve Vyškově 3km, přes obec vede silnice II.tř. na Blansko.</p> <p>V obci je k dispozici základní škola vyššího stupně a mateřská školka. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a stadion, knihovna, kino, restaurace a kostel. V obci Drnovice má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Kromě toho je zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.</p> <p>Stavba domu se nachází v hlavní průjezdné ulici v zástavbě rodinných domů jako řadový, krajový dům v Drnovicích v boční části obce, nedaleko výjezdu na Račice a Blansko. V daném místě se nacházejí veškeré inženýrské sítě. Přístup ke stavbě je po veřejné silnici a chodník na obecním pozemku, vlastní nemovitost je v lokalitě zástavby rodinných domů a je přístupná vstupem ze přední strany. Dům je menším rodinným domem s bytem 1+3 s příslušenstvím, k domu přísluší na pozemku u domu vedlejší objekt kolny se zemním sklípkem a terasou na střeše, který není v katastru zakreslen, venkovní úpravy dvora a přípojky. Dům je napojen na inž.sítě – el. vedení 220/380 V a komunikaci, zemní plyn, vodovod a kanalizace. Stavební stav je dobrý, dům je po opravě a v současné době není užíván. Nevýhodou je stísněný malý pozemek a není garáž.</p>		

Rizika:	
Ostatní finanční / právní omezení	zahrnuto v ceně <input checked="" type="checkbox"/>
Na LV č.1640 pro k.ú. Drnovice je zapsáno omezení vlastnického práva: zástavní právo smluvní.	

Popis / dispozice:	<p>Nemovitost je tvořena hlavní stavbou rodinného domu čp. 301 jako řadového krajového domu zděné monolitické technologie obdélníkového úzkého půdorysu na vlastním pozemku p.č. 840 s bytem 1 + 3 a s příslušenstvím, které tvoří vedlejší stavba na dvoře, venkovní úpravy dvora, oplocení a přípojky na inž.sítě. Dům je situován v zástavbě rodinných domů v průjezdné ulici obcí vedoucí z návsi směrem na Račice, přístup je přímý ze silnice a chodníku před domem vstupem na boku do přízemí a na dvůr. Dům je dispozičně řešen tak, že v přízemí je vstup do domu přes závěť do zádveří, dále je chodba a schodiště, kuchyně, pokoj, komora, kotelná a spíž, v podkroví jsou pak dva pokoje chodba a schodiště. Ve zbytku podstřeší je půda.</p> <p>Dům je založen na základových pasech s izolací, zdvoje je z cihel v tl.45cm, stropy dřevěné trámové s rovným podhledem, zastřešení je dřevěným krovem s taškovou krytinou, oplechování Pz plechem, fasáda je opravovaná hladká s kontaktním zateplením a se soklem, vnitřní omítky vápenné hladké, okna plastová s dvojskly, dveře jsou dřevěné hladké a výplňové, podlahy dřevěné plovoucí a povlaky, část jsou dlažby, vybavenost je standardní a to v koupelně vana a umyvadlo, WC splachovací, vytápění je na plyn kotlem s radiátory, provedení běžné, rozvody instalací pod omítkou, provedení standardní. Příprava TUV v boileru, schodiště betonové a dřevěné. Dům je napojen na inženýrské sítě do ulice a to na kanalizaci dešťovou, splaškovou do jímky s přepadem do ČOV, el.vedení na rozvod 220/380 V, vodovod je napojen přípojkou, zemní plyn a ze přední strany na veřejnou komunikaci vstupem, telefon je u domu, není napojen.</p> <p>Dům je ve stáří cca 63 roků, v šedesátých letech přístavba do dvora, v r. 2006-7 rekonstrukce vybavení, instalací, výměna oken a nyní fasáda, stavebně technický stav je dobrý - průměrný, prvky dlouhodobé životnosti jsou v dobrém stavu. Dům neobsahuje nebytové či provozní prostory a slouží k bydlení vlastníků. Příslušenstvím domu je vedlejší stavba na dvoře (není zakreslena v kat. mapě), venkovní úpravy dvora, oplocení dvora a přípojky na inž.sítě.</p>
---------------------------	---

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	železobetonové monolitické s běžným povrchem	12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	dřevěná, zdvojená a plastová	14. Podlahy obytných místností	plavoucí 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
25. Záchod	splachovací	26. Ostatní	chybí

Závady: V současné době není rod. dům obydlen ani řádně udržován.

Seznam podlaží	Zastavěná plocha		Započítatelná plocha podlaží
	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient
			Započítatelná plocha
Nadzemní část		82,40 m²	108,50 m²
schodiště a chodba	6,80 m ²	1,00	6,80 m ²
zádveří	4,20 m ²	1,00	4,20 m ²
kuchyň	14,60 m ²	1,00	14,60 m ²
kotelna	8,90 m ²	1,00	8,90 m ²
pokoj	19,70 m ²	1,00	19,70 m ²
komora	7,60 m ²	1,00	7,60 m ²
spíž	4,80 m ²	1,00	4,80 m ²
chodba v podkroví	3,40 m ²	1,00	3,40 m ²
pokoj	22,30 m ²	1,00	22,30 m ²
ložnice	16,20 m ²	1,00	16,20 m ²

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	m ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
<p>Drnovice</p> <p>K prodeji rodinný dům 3+1 ve vyhledávané lokalitě obce Drnovice. Dům je převážně cihlový, přízemní, s menším dvorem cca 40m² a rovinatou zahrádkou přístupnou po schodišti s možností vjezdu. RD je určen k modernizaci dle náročnosti nového majitele, dispozice: vchod přes dvůr do chodby, v přední části domu dva pokoje, z chodby vstup do koupelny, nutno zbudovat WC, dále samostatný vstup do kuchyně a třetího pokoje, možnost rozšíření domu o půdní vestavbu, v domě je menší sklep. IS: obecní voda, topení i ohřev vody plynovým ústředním topením, elektřina 220V, okna jsou dřevěná, na podlahách jsou parkety a dřevěné palubky. V obci je výborná občanská vybavenost a dostupnost do Vyškova - 5 min.</p> <p>K1 Zdroj ceny - Nabídka RK.</p> <p>K2 Velikosti objektu -</p> <p>K3 Poloha -</p> <p>K4 Provedení a vybavení -</p> <p>K5 Celkový stav - Lepší - po rekonstrukci.</p> <p>K6 Vliv pozemku -</p> <p>K7 Úvaha zpracovatele ocenění -</p>	75,00	373	1 395 000	18 600	0,86	16 042
<p>Drnovice</p> <p>K prodeji exkluzivně nabízíme zrekonstruovaný rodinný dům 3+1 s komorou a novou terasou v Drnovicích (5 minut od Vyškova). Částečně podsklepená nemovitost se nachází v klidné části obce s příjemným výhledem do okolní krajiny. Vytápění elektřinou. Instalována nová plastová okna i dveře. Uložný prostor na půdě. Zateplení domu je třeba dokončit. Nízké provozní náklady výhodou. Podlahové vytápění kuchyně. Možnost připojení pevné linky. Wifi a satelit k dispozici. Terasu lze přestavit na zimní zahradu. Ihned volné. V obci se nachází obecní úřad, škola, školka, fotbalový stadion, dětský lékař a kulturní dům.</p> <p>K1 Zdroj ceny - Nabídka RK.</p> <p>K2 Velikosti objektu -</p> <p>K3 Poloha -</p> <p>K4 Provedení a vybavení -</p> <p>K5 Celkový stav -</p> <p>K6 Vliv pozemku -</p> <p>K7 Úvaha zpracovatele ocenění -</p>	85,00	120	1 014 000	11 929	0,85	10 140
<p>Hamiltony</p> <p>K prodeji RD 3+1 ve Vyškově-Hamiltonech. V přízemí domu se nachází prostorný obývací pokoj s jídelnou a kuchyní, koupelna a ložnice. V podkroví domu je prostorný pokoj, další koupelna a prostorná terasa. Podkroví má i samostatný přístup z kovového schodiště ze dvora. Dům je okamžitě obývatelný. Nabízí krásné bydlení v bezprostřední blízkosti lesa s dobrou dostupností do Vyškova. V uzavřeném dvoře je garáž a další přístavby. Za domem je zahrádka.</p> <p>K1 Zdroj ceny - Nabídka RK.</p> <p>K2 Velikosti objektu -</p> <p>K3 Poloha -</p> <p>K4 Provedení a vybavení -</p> <p>K5 Celkový stav -</p> <p>K6 Vliv pozemku -</p> <p>K7 Úvaha zpracovatele ocenění -</p>	120,00	270	1 700 000	14 167	0,85	12 042
<p>Stanovená jednotková cena</p> <p>Celková užitná plocha oceňované nemovitosti</p> <p>Porovnávací hodnota</p>						12 443 Kč/m ² 108 m ² 1 350 000 Kč



Zdůvodnění obvyklé ceny: (vč. komentáře ke kupní ceně)	Klady nemovitosti:
	- bydlení v lokalitě vzdálené 4km západně od okresního města Vyškov, ca 30km severovýchodně od krajského města Brno a blízko nájezdu na dálnici D1 (ca 7km)
	- k dispozici je 1 byt o velikosti 3+1 v rodinném domě se soc. zařízením
	- rodinný má zázemí spočívající ve dvorku se skladem
	- rodinný dům je napojen na veřejný rozvod elektřiny, na veřejný rozvod vody, na veřejný rozvod zemního plynu, na veřejný rozvod kanalizace
	Zápory nemovitosti:
	- jedná se o rodinný dům v řadové zástavbě rodinných domů, který již zcela nevyhovuje současným technicko-ekonomickým požadavkům z hlediska spotřeby energie
	- u RD není garáž a parkování u domu je nevyhovující pro nedostatek místa před domem
	- do dvorku není možný vjezd motorovým vozidlem pro jeho nedostatečnou šířku do 1m
	- rodinný dům není v současné době obýván ani řádně udržován
	- komplikované právní vztahy neboť na LV č.1640 pro k.ú.Drnovice je zapsáno omezení vlastnického práva: zástavní právo smluvní
	Komentář ke kupní ceně:
	Současná kupní cena oceňované nemovitosti není známa.
	Stávající obvyklou cenu nemovitosti po zvážení jejich kladů a záporů a s ohledem na porovnávací hodnotu stanovuji ve výši 1 350 000,-Kč.

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započítatelné plochy

Obvyklá cena:	1 350 000	Kč
Hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0	Kč
Podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:	5,00 %	67 500 Kč
Obvyklá cena pozemků:	74 800	Kč
Započítatelná plocha:	109	m ²
Jednotková cena započítatelné plochy:	11 131	Kč/m²

Podklady / přílohy

	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1640 ze dne 10.7.2013.	1
Snímek katastrální mapy ze dne 31.7.2013.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblastí.	1
Objednávka č.j. 344/2013-N ze dne 10.7.2013 od fy. Eurodražby, CZ a.s.	1

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

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 48/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís.48/2013.

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

Fotodokumentace ze dne 29.7.2013.



Uliční pohled na RD.



Vstupní chodník šířky do 1m, neumožňuje vjetí motor. vozidla do dvorka.



Náhled do dvorní části RD.



Nevyhovující stav fasády RD.