


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 25/2014

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

(předmětu nedobrovolné dražby)

Předmět ocenění:	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor	Stávající
Číslo popisné:	149	
Na pozemku parc. č.:	416/1	
Pozemky parc. č.:	416/1, 416/2, 416/3	
Ostatní stavby:		
Vlastník stavby:	SJM Novák Vladimír a Nováková Janíčková Hana, Plotní 544/41, 60200 Brno, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	SJM Novák Vladimír a Nováková Janíčková Hana, Plotní 544/41, 60200 Brno, 1 / 1	
Katastrální území:	Jestřebí	LV č.: 489
Kraj:	Jihomoravský	Okres: Blansko
Obec:	Rájec-Jestřebí	Část obce: Jestřebí
Ulice:	Vrchlického	Číslo orientační:

Objednatel:	pan Ing. Jan Mikloško EURODRAŽBY, CZ a.s., IČ:25023217 Čimická 780/61 18100 Praha 8 tel.: 800900490	
Stav ke dni / Prohlídka:	6.5.2014 / 6.5.2014	

Obvyklá cena stávající:	1 180 000 Kč	Dům v současné době odpojen od přívodu elektřiny a zemního plynu, neobýván a neudržován.
<small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>		
Poznámka:	Objednávka č.j.060/2014-A ze dne 13.2.2014 od Eurodražby.CZ a.s.	

Vypracoval:	Ing. František Hás Měrovice nad Hanou 137 751 42 Měrovice nad Hanou	tel.: +420604529836 fax.: e-mail.: frhas@email.cz
Datum:	8.5.2014	
	 podpis, příp. razítko

Tento odhad obsahuje 7 stran textu včetně 5 stran příloh.

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor

Kraj: **Jihomoravský**

Obec, část obce: **Rájec-Jestřebí**

Katastrální území: **Jestřebí**

Ulice: **Vrchlického**

Hlavní stavba	stávající stav	
počet podlaží PP/NP	1	2
počet bytových jednotek / typy	1	6+1
zastavěná plocha 1NP:	103 m ²	
obestavěný prostor:	686 m ³	
podlahová plocha - obytná část	130 m ²	
podlahová plocha - nebytová část		
jednotková cena:	4 200 Kč/m ³	
garáže v objektu / počet stání:	<input type="checkbox"/> ano	
stáří původní / další životnost:	64	40
opotřebení celkové:	60 %	
technický stav stavby:	Dobře udržovaná	
vytápění:	Ústřední / etážové - plyn	
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)	
rozestavěnost:	100 %	
forma užívání:		
rekonstrukce celková/dílčí v roce:		
provedené dílčí rekonstrukce:		
nemovitost je běžně užívána:	<input type="checkbox"/> ano	<input checked="" type="checkbox"/> ne

pozemky (popis):	Pozemky tvoří jednotný funkční celek, jsou rovinné, oploceny a z části zastavěny rod. domem a garáží. V lokalitě jednotková nabídková cena zasíťovaných pozemků k zastavění v současné době osciluje kolem cenové hladiny 1000Kčm ⁻² .	
výměra pozemků celkem:	235 m ²	
jednotková cena	1 000 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:	Záplavová oblast	<input type="checkbox"/> zahrnuto v obvyklé ceně	
	Ostatní finanční / právní omezení	<input type="checkbox"/> zahrnuto v obvyklé ceně	
záplavové území / rok poškození:	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	
pojištění proti povodni / záplavě:	<input checked="" type="checkbox"/> doporučuji	<input type="checkbox"/> není nutné	<input type="checkbox"/> doporučuji <input type="checkbox"/> není nutné

ostatní stavby s cenovým vlivem na obvyklou cenu							
název	na pozemku parc. č.	popis	OP [m ³]	JC [Kč/m ³]	Reprodukční ena	Opotřebení	Věcná hodnota
jiná	416/2	zděná garáž			130 000	40,00 %	78 000

Město	Počet obyvatel:	3 650	Budova: řadová krajní	
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD			
Poloha vzhledem k užívání:	<input type="checkbox"/> výborná	<input checked="" type="checkbox"/> dobrá	<input type="checkbox"/> neutrální	<input type="checkbox"/> nevhodná
Okolí nemovitosti:	<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 checked="" 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>Městečko Rájec-Jestřebí je začleněna územně pod okres Blansko a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Blansko. Obec Rájec-Jestřebí se rozkládá asi šest kilometrů severně od Blanska. Leží také v turisticky atraktivní oblasti Moravského krasu. Na území tohoto malého města má hlášený trvalý pobyt dle platného MLO 3650 obyvatel. Rájec-Jestřebí se dále dělí na čtyři části, konkrétně to jsou: Holešín, Jestřebí, Karolín a Rájec.</p> <p>V místě je mateřská škola, základní škola i střední škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. V obci Rájec-Jestřebí mají ordinaci tři praktičtí lékaři a tři zubní lékaři. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad, policejní stanice, kostel, restaurace, obchody. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. Rovněž je funkční autobusová doprava. Nájezd na silnici I.třídy E461 je v Černé Hoře vzdálené ca 5km a do krajského města Brna je to ca 35km. Další pracovní příležitosti jsou v blízkém Blansku a v Boskovicích.</p> <p>Oceňovaná nemovitost se nachází v místní části Jestřebí na ulici Vrchlického ca 100m od mateřské školy a 300m od základní školy. Na vlakové a autobusové nádraží je to chůzí do 10-ti minut (ca 450m). Jedná se o vedlejší ulici mimo hlavní silniční provoz kde je zástavba převážně rodinných domů. Přípojky od IS jsou provedeny v rozsahu - elektřina, zemní plyn, veřejný vodovod a veřejná kanalizace.</p>			

Rizika:	Záplavová oblast, kód rizika záplavy „2“.
Ostatní finanční / právní omezení	<p>Na LV č.489 pro kat. území Jestřebí ze dne 28.1.2014 je zapsáno omezení vlastnického práva v rozsahu:</p> <ul style="list-style-type: none"> Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Nařízení exekuce Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Zahájení exekuce Zástavní právo exekutorské Zástavní právo smluvní Zástavní právo soudcovské

Popis / dispozice:	<p>Řadový, krajní, zděný rodinný dům, částečně podsklepený, s obytným přízemím a 1.patrem. Střecha v uliční části šikmá s taškou pálenou a ve dvoře plochá s krytinou z pozinkovaného plech. Původní část RD postavena v 50-tých letech min. století, posléze v r.1970 provedena nástavba 1.patru a ve dvoře provedena přístavba na konci 90-tých let min. století. V RD je byt 6+1 a jsou provedeny přípojky od veř. řadu elektřiny, vodovodu, zemního plynu a kanalizace.</p> <p>Vytápění domu je ústřední teplovodní s plynovým kotlem a ohřev teplé vody je plynovým průtokovým ohříváčem.</p> <p>V kuchyni je plynový sporák. V koupelně je vana, umývadlo a WC splachovací.</p> <p>Okna jsou převážně dřevěná dvojitá. Podlahy v pokojích jsou z parket nebo PVC nebo textilie. Schodiště do patra je teracové. V soc. zařízení je keramická dlažba a obklady.</p> <p>V oploceném dvoře je samostatně stojící garáž a studna.</p>
---------------------------	---

Konstrukce a vybavení			
Název	Popis	Název	Popis
1. Základy	betonové pasy	2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	keramické	4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	tašková a plechová	6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	8. Fasádní omítky	břízolitové omítky
9. Vnější obklady	sokl	10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	dřevěná špaletová	14. Podlahy obytných místností	koberec, PVC, parkety
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	16. Vytápění	plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	20. Zdroj teplé vody	karma
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 dům obýván ani udržován a je odpojen od elektřiny i od přívodu zemního plynu.

Seznam podlaží		Zastavěná plocha		Započitatelná plocha podlaží
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha	
sklep			16,00 m²	4,50 m²
sklep	9,00 m ²	0,50		4,50 m ²
přízemí			103,00 m²	56,86 m²
sklad	11,02 m ²	0,00		0,00 m ²
kotelna	3,96 m ²	1,00		3,96 m ²
pokoj	10,73 m ²	1,00		10,73 m ²
chodba+schodiště	9,67 m ²	1,00		9,67 m ²
pokoj+šatna	15,00 m ²	1,00		15,00 m ²
pokoj	17,50 m ²	1,00		17,50 m ²
patro			103,00 m²	68,76 m²
pokoj	13,59 m ²	1,00		13,59 m ²
pokoj	13,30 m ²	1,00		13,30 m ²
kuchyň	12,32 m ²	1,00		12,32 m ²
koupelna	3,19 m ²	1,00		3,19 m ²
pokoj	19,38 m ²	1,00		19,38 m ²
chodba	6,00 m ²	1,00		6,00 m ²
balkon	1,98 m ²	0,50		0,99 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>Horní, Rájec-Jestřebí</p> <p>Prodej rodinného domu 5 + kk se dvěma garážemi, malou předzahrádkou, zahrada není u domu, nachází se 15 min.chůze od domu. Dům je rohový, přistavěné patro v roce 2009. Zastavěná plocha RD 120m2, je napojen na veškeré inženýrské sítě – plyn, veřejný vodovod, elektrika, kanalizace. Střecha je zateplená, nová střešní krytina, fasáda, rozvody el., vody a odpadů. Vytápění ústřední plynový kotel, ohřev vody el.bojler. Rájec se nachází asi 6 km od Blanska s výbornou dostupností do Brna. V obci je veškerá občanská vybavenost – mateřská škola, základní škola vyššího stupně, zdravotní středisko, pošta, obchody. Bydlení na klidném místě. Zahrada je s ovocnými stromy / švestka, třešeň, jabloň, 2x ořech /. Na pozemku je též dřevěná bouda na nářadí. Pozemek je oplocen, na pozemku je užitková voda.. Dispozice: Přizemí :Předsíň, kuchyně s obytnou částí, dva pokoje, komora, technická místnost, koupelna s WC Patro: 1xvelký prostorný pokoj, 2x menší pokojíčky se střešními okny, WC, místnost vyhrazená pro koupelnu.</p>	100,00	440	1 600 000	16 000	0,58	9 248
<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 částečné rekonstrukci, udržovaný.</p> <p>K6 Vliv pozemku -</p> <p>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Lepší prodejnost - bez komplikovaných právních vztahů.0,85</p>					0,85 1,00 1,00 1,00 0,80 1,00	
<p>Holešín. Rájec-Jestřebí</p> <p>Prodej RD, 10km od Blanska, v Rájci Jestřebí, části Holešín, samostatně stojící, částečně podsklepený, velikosti 5+1 s garáží a zahradou. Dům stojí na pěkném a klidném místě obce s výhledem na kapličku a celou vesnici. K nemovitosti náleží zahrada a uzavřený dvůr s možností vjezdu. Dům je prostorný, přízemní, velmi dobře dispozičně řešený, téměř bezbariérový. Vstup do obytných místností a kuchyně je přes prostornou vstupní halu, ze které se také vstupuje i do zahrady. Topení je ústřední, kombinované – elektrické i na tuhá paliva.</p>	140,00	500	2 190 000	15 643	0,58	9 042
<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 částečné rekonstrukci, udržovaný.</p> <p>K6 Vliv pozemku -</p> <p>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Lepší prodejnost - bez komplikovaných právních vztahů.0,85</p>					0,85 1,00 1,00 1,00 0,80 1,00	
<p>Holešín, Rájec-Jestřebí</p> <p>RD v Holešíně /Rájec-Jestřebí. Dům pochází z 30.let, v letech 1995 prošel částečnou rekonstrukcí. Dům je obyvatelný, vhodný k modernizaci. V přední části pozemku se nachází předzahrádka, z boku k domu naléhá prostorná stodola a garáž a za domem je zahrada (253 m2). V přízemí domu se nachází zádveří, kuchyň, oddělená koupelna s vanou a WC, dále pak obývací pokoj s krbovými kamny, pracovna a dřevěné schodiště do patra. V patře jsou dva samostatné pokoje. Dům má výborné technické zázemí - prostornou stodolu, garáž, 2 prostorné sklepy. Dům je připojen jak na vodovod, tak vlastní studnu. Vytápění je v současné době zajištěno akumulacími topidly a krbovými kamny, přípojka na plyn není. Odpad je zajištěn septikem. Dům je situován na J-Z. MŠ, ZŠ a obchody se nachází 2 km od Holešína v Doubravici nad Svitavou, dostupnost do Rájce-Jestřebí 3 km, Blansko 9 km. Velmi doporučuji všem, kteří hledají RD/chalupu na venkově, přírodu a klid. Holešín se nachází v těsné blízkosti CHKO Moravský kras, výborné podmínky pro turistiku, cyklistiku, houbaření.</p>	78,00	253	990 000	12 692	0,72	9 170
<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 - Lepší prodejnost - bez komplikovaných právních vztahů.0,85</p>					0,85 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00	



Variační koeficient před úpravami:	10,03 %	Variační koeficient po úpravách:	0,93 %
Stanovená jednotková cena			9 042 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti			130 m ²
Porovnávací hodnota			1 180 000 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty
Dům v současné době odpojen od přívodu elektřiny a zemního plynu, neobýván a neudržován.

Seznam oceňovaných pozemků			
Název pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Jednotková cena pozemku
zastavěná plocha a nádvoří:	416/1	103 m ²	1 000 Kč/m ²
zastavěná plocha a nádvoří:	416/2	20 m ²	1 000 Kč/m ²
ostatní plochy:	416/3	112 m ²	1 000 Kč/m ²
Celkem:		235 m ²	

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy		
Obvyklá cena:		1 180 000Kč
Podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:	5,00 %	59 000Kč
Obvyklá cena pozemků:		235 000Kč
Upravená obvyklá cena:		886 000Kč
Započitatelná plocha:		130m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:		6 809Kč/m²

Podklady / přílohy	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.489 ze dne 28.1.2014 – str.1.	1
Snímek katastrální mapy ze dne 5.5.2014.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblasti.	1
Objednávka č.j.060/2014-A ze dne 13.2.2014 od Eurodražby.CZ a.s.	1

Zdůvodnění obvyklé ceny: (vč. komentáře ke kupní ceně)	<p>Klady nemovitosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - klidná lokalita s bytem v RD o velikosti 6+1 - rodinný dům má dostatečné zázemí spočívající ve dvoře s garáží - rodinný dům je napojen na všechny IS v lokalitě (plynovod, vodovod, kanalizace a elektřina) <p>Zápory nemovitosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rodinný dům má horší dispozici domu a není dosud dodatečně zateplen (původní dvojitá dřevěná okna a fasáda břizolit) - v současné době je rodinný dům neobýván a odpojen od přívodu elektřiny, vody a zemního plynu odebráním odběrových měřičů pro neplacení odběrů současnými vlastníky nemovitostí. - komplikované právní vztahy z důvodu omezení vlastnického práva zapsaného na LV č.489 pro k.ú. Jestřebí ke dni 28.1.2014 <p>Obvyklou cenu nemovitosti po zvážení jejich kladů a záporů a s ohledem na porovnávací cenu stanovují na 1 180 000,-Kč.</p>
--	--

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 25/2014
znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle
připojené likvidace na základě dokladů čís.25/2014.

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

Fotodokumentace ze dne 6.5.2014.



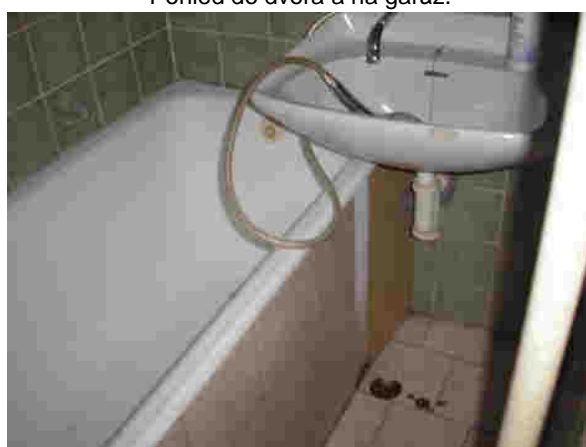
Uliční pohled.



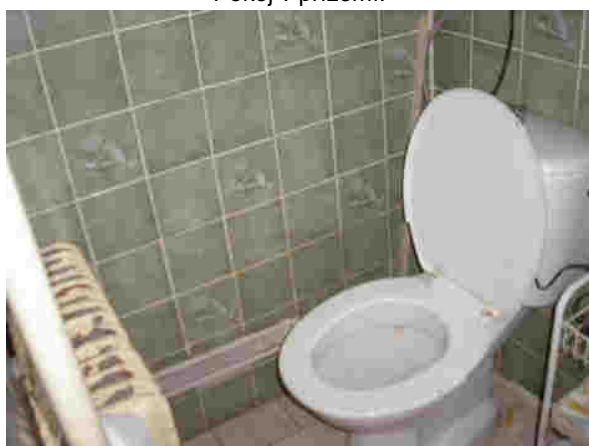
Pohled do dvora a na garáž.



Pokoj v přízemí.



Koupelna v 1.patře.



WC v 1.patře.



Kuchyně v 1.patře.