

Znalecký posudek

číslo 1798/2012

NEMOVITOST: Rodinný dům - samostatný, Rodinný dům

Adresa nemovitosti: Pavlice 70, 671 56 Grešlovo Mýto
Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Pavlice, k.ú. Pavlice, kód ČSÚ: 718 319, LV: 582
Ostatní stavby: Sklad
Pozemky: 58/1, 13/1
Vlastník stavby: Radovan Chromý, Pavlice 70, 671 56 Grešlovo Mýto, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Radovan Chromý, Pavlice 70, 671 56 Grešlovo Mýto, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL : Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych; č. obj.:132EX 25871/09-25/Ku, 12.4.2012

Adresa objednatele: Hradecká 3, 130 00 Praha
IČ: telefon: 725777991 e-mail: www.exekucni-urad.cz
DIČ: fax:

OBJEDNATEL: , Ing. Řihák Josef, Hradecká 3, 130 00 Praha**ZHOTOVITEL :** Ing. Josef Nekvapil

Adresa zhotovitele: Skácelova 1253 / 2a, 61200 Brno
IČ: 63361850 telefon: 605150984 e-mail: josefnekvapil@volny.cz
DIČ: fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely exekučního řízení (ocenění stávajícího stavu)

Účel úvěru: koupě výstavba změna stavby rekonstrukce leasing jiné

**Současný stav****Budoucí stav****OBVYKLÁ CENA****360 000 Kč**

Datum místního šetření: 9.5.2012

Datum zpracování : 16.5.2012

Počet stran: 11 stran

Počet příloh:

V Brně, dne 16.5.2012

Otisk razítka

Ing. Josef Nekvapil

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI : stavba dokončena v r. 1900 změna stavby v r. Rekonstrukce v r.
 Stavebně technický stav stavby: novostavba udržovaná neudržovaná

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt		<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input checked="" type="checkbox"/> kraj obce	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna
	<input type="checkbox"/> prům. zóna	<input type="checkbox"/> nákup. zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec		<input type="checkbox"/> prům. zóna	<input type="checkbox"/> nákup. zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost do vyššího správního celku : MHD železnice autobus dálnice silnice I., II., III. tř

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV					
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta- věnost	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra					Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%		m ²	ks	m ²	m ³	m ²
2+1	36 / 44	0	2 502	1 091	171	100,00	/					

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
0 Kč	Kupní cena není předmětem ocenění.

RIZIKA							
<input type="checkbox"/> negativní vlivy okolní zástavby	<input type="checkbox"/> právní zánik stavby (zánik čp/čo)	<input type="checkbox"/> záplavová a zátopová oblast	<input type="checkbox"/> riziko přístupu a příjezdu	<input type="checkbox"/> věcná břemena	<input type="checkbox"/> předkupní právo	<input type="checkbox"/> ostatní omezení	<input type="checkbox"/> evidence v KN

záplavová a zátopová oblast pojištění proti zaplavení ano / ne

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	310 000 Kč	
Výnosová hodnota		
Věcná hodnota	1 090 000 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	360 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	340 000 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	4 400 000 Kč	
- z toho hlavní budova	3 960 000 Kč	
- ostatní objekty	440 000 Kč	

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Na cenu obvyklou mají vliv následující faktory:
 Pozitivní vliv:
 - rodinný dům je v mírně svažitém terénu,
 - rodinný dům je bez věcného břemene,
 - rodinný dům má dvůr pro parkování 10 osobních vozidel,

- velká zahrada 1591 m²,
- před rodinným domem je vozovka s živичným povrchem,
- lokalita při silniční komunikaci I.třídy,
- dobré dopravní spojení napojené na IDS.

Pasivní vliv:

- rodinný dům je ve špatném technickém stavu,
- rodinný dům je bez předzahrádky,
- rodinný dům je na kraji obce vzdáleném 700 m od středu obce,
- bytová jednotka odpovídá IV.kategorii,
- nezaměstnanost v okrese Znojmo patří mezi největší v ČR,
- před rodinným domem není možnost parkování,
- malá občanská vybavenost.

Obvyklou cenu rodinného domu s příslušenstvím stanovují ve výši 360 000,- Kč, která je menší o 700 tis. Kč než věcná hodnota, ale odpovídá metodě porovnávací. Rozdíl u věcné hodnoty je způsoben velkou velikostí objektu, lokalitou Pavlice v okrese Znojmo, která nepatří mezi žádané v současné situaci na trhu s nemovitostmi a technickým stavem objektu v současné době bez pravidelné údržby a modernizace. U metody porovnávací se jedná o porovnání s obdobně velkými nemovitostmi, obdobných lokalit a stejného technického stavu, tj. staveb před rekonstrukcí. Vzhledem k neumožnění prohlídky vnitřního vybavení rodinného domu a změření podlahových ploch, byly tyto odhadnuty dle sdělení vlastníků sousedního rodinného domu. Obvyklá cena odpovídá, protože se jedná o rodinný dům s jednou bytovou jednotkou ve IV.kategorii v níže popsaném stavu.

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní se sedlovou střechou. Rodinný dům je zděný ze smíšeného zdiva, před rodinným domem jsou nekompletní inženýrské sítě, chybí kanalizace, před RD je místní silniční komunikace s živичným povrchem, silniční komunikace I.třídy je vzdálená 200 m, rodinný dům je podstandardního vybavení ve špatném technickém stavu s trhlinami ve štitové zdi. Rodinný dům je cca z roku 1900, u rodinného domu nebyla provedena rekonstrukce, u rodinného domu neprobíhá pravidelná údržba. Rodinný dům je bez předzahrádky, za rodinným domem je dvůr s rekonstruovaným skladem a velká zahrada s ovocnými dřevinami v malém rozsahu. Příslušenství tvoří sklad a venkovní úpravy, ve dvoře je možnost parkování až 10 osobních vozidel. Rodinný dům se nachází 700 m od středu města Pavlice na kraji obce v mírně svažitém terénu, autobusová zastávka hromadné dopravy je vzdálena 700 m, je napojení na IDS Jihomoravského kraje, železnice v obci není. Okresní město Znojmo je vzdáleno 18 km. Na pozemcích a rodinném domě nevázne věcné břemeno, ale nemovitost je pod plombou v exekuci. Pro účely exekučního řízení není k tomuto stavu přihlíženo. Pozemky a stavba jsou stejných vlastníků.

Kromě výše uvedených skutečností vzhledem k nedostupnosti vlastníka, není zjištěno, zda na nemovitosti neváznou jiné závazky nebo omezení, zejména pak břemeno vznikající přímo ze zákonů (telekomunikačního, elektrizačního, plynárenského, vodního atd.), případně závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z KN.

Ocenění práv a závad

Ocenění práv a závad provedeno dle Občanského soudního řádu č. 99/1963 Sb. ve znění dalších doplňků a novel, dle § 336a, odst. 1, písmeno b, týkající se ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených a dle § 336a, odst. 1, písmeno c ve znění dle § 336a, odst. 2.

Práva a závady dle § 336a, odst. 1, písmeno b

Na základě výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1039 ze dne 12.4.2012 se jedná o následující omezení vlastnického práva:

1) Nařízení exekuce vyznačil KÚ pro Jm kraj, Katastrální pracoviště Znojmo.

Chromý Radovan, Pavlice 70, 671 56 Grešlovo Mýto, r.č. 680704/0471, Z-8944/2009-713.

Listina. Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojme 16 Nc-4852/2009 -8 ze dne 17.4.2009.

Právní moc ke dni 27.6.2009, uloženo na pracovišti Znojmo. Z-8944/2009-713.

2) Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

Stavba: Pavlice č.p. 70, Z-8965/2009-713,

Parcela: st. 58/1, Z-8965/2009-713,

Parcela: 13/1, Z-8965/2009-713.

Listina. Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 030 EX-1912/2009 -7 ze dne 25.5.2009. Právní moc ke dni 11.6.2009. Z-8965/2009-713.

Ocenění práv a závad dle § 336a, odst. 1, písmeno b

1) Není

0,00 Kč

Práva a závady s nemovitostí spojených celkem

0,00 Kč

Práva a závady dle § 336a, odst. 1, písmeno c

Práva a závady, která dražbou nezaniknou. Jedná se o věcná břemena, ve smyslu zvláštních předpisů, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, která se na rodinném domě č.p. 70 v k.ú. Pavlice, obec Pavlice, okres Znojmo nenachází.

Ocenění práv a závad dle § 336a, odst. 1, písmeno c

Práva a závady celkem

0,00 Kč

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	<ul style="list-style-type: none">- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška MF č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.- vyhláška č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících ve znění vyhlášky č. 77/1993 Sb.- Oceňování nemovitostí I-IV, autor Prof.Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.,- stavební zákon č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcí předpisy,- výpis z katastru nemovitostí, LV č. 582 v k.ú. Pavlice, obec Pavlice ze dne 20.4.2012,- informace o parcele č. st. 58/1 v k.ú. Pavlice, obec Pavlice ze dne 15.5.2012,- informace o stavbě č.p. 70, obec Pavlice ze dne 15.5.2012,- usnesení Exekutorského úřadu Praha 2, soudního exekutora JUDr. Jana Fendrycha o jmenování znalce Ing. Josefa Nekvapila ze dne 20.4.2012,- exekuční příkaz Exekučního úřadu Praha 2, soudního exekutora JUDr. Jana Fendrycha na provedení exekuce povinného Radovana Chromého, r.č. 680704/0471, adresa Pavlice 70, 671 56 Grešlovo Mýto ze dne 15.3.2010,- výsledek technické prohlídky ze dne 9.5.2012,- informace a sdělení získané od pana starosty obce Pavlice.
Charakteristika obce	Pavlice je obec se statutem obce, v obci jsou v malé míře služby a obchody, je zde obecní úřad, základní škola I.stupně, autobusová zastávka. Počet obyvatel v obci je 476. Obec se nachází na severním kraji Jevišovické pahorkatiny. V obci jsou nekompletní inženýrské sítě, je zde obecní vodovod, dešťová kanalizace, plynovod a elektrické sítě, splašková kanalizace chybí, v obci není provedena cenová mapa.
Poloha nemovitosti	Nemovitost se nachází 700 m od středu obce Pavlice, 700 m od autobusové zastávky, železnice v obci není. Obec je vzdálena od okresního města Znojmo 18 km a od krajského města Brna 88 km. Před rodinným domem je místní silniční komunikace se zpevněným živičným povrchem. Od silniční komunikaci I.třídy Znojmo - Jihlava je vzdálen 200 m. Rodinný dům se nachází na pozemku p.č. st. 58/1, na kterou navazuje pozemek p.č. 13/1, což je zahrada. Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní se sedlovou střechou, je zděný. Je umístěn v blízkosti na kraji obce se staršími rodinnými domy, je situován východ - západ. Tvar pozemků je obdélníkový, pozemky jsou v mírně svažitém terénu v jihovýchodním směru se spádem 3%. Vstup do rodinného domu je ze dvora ze západní strany. Rodinný dům je bez předzahrádky, za rodinným domem je dvůr, na který navazuje zahrada s menším množstvím ovocných dřevin. Před rodinným domem jsou nekompletní inženýrské sítě, je zde obecní vodovod, plynovod a elektrické sítě.

Popis omezení rizik nemovitostí

Sociální riziko	Riziko nezjištěno
Negativní vlivy v okolní zástavbě	Riziko nezjištěno
Záplavová oblast/zátopové území	Riziko nezjištěno
Riziko přístupu a příjezdu	Riziko nezjištěno
Věcná břemena	Riziko nezjištěno
Překupní právo	Riziko nezjištěno
Ostatní omezení	Riziko nezjištěno
Evidence v KN	Riziko nezjištěno
Právní zánik stavby	Riziko nezjištěno

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Rodinný dům je nepodsklepený, přízemní (1.NP), v půdorysu obdélníkového tvaru se sedlovou střechou, je zděný, je orientován východ - západ, vchod je ze dvora ze západní strany. Rozlehlý dvůr umožňuje zaparkovat cca 10 osobních vozidel. Rodinný dům má 1 bytovou jednotku umístěnou v 1.NP ve IV.kategorii. Rodinný dům je umístěn na pozemku p.č. st. 58/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 911 m ² se zahradou p.č. 13/1 o výměře 1591 m ² . Rodinný dům má základy kamenné bez izolace, nosné stěny ze smíšeného zdiva tl. 45 cm,
-----------------------	--

Druh stavby - účel využití	<p>stropní konstrukce dřevěné trámové bez podhledu, krov dřevěný trámový, krytina pálené tašky bobrovka jednou ložená, klempířské konstrukce chybí, úprava vnitřních povrchů omítky štukové, úprava vnějších povrchů vápenná hladká omítka, silně poškozená, vnější obklad betonový, vnitřní obklady chybí, schody chybí, dveře dřevěné masivní do dřevěných zárubní, okna dřevěná zdvojená, podlahy obytných místností dřevěné prkenné, podlahy ostatních místností keramická dlažba a betonové, vytápění kamny na tuhá paliva, elektroinstalace světelná a třífázová na jističe, bleskosvod chybí, vnitřní vodovod se studenou vodou, vnitřní kanalizace chybí, zdroj teplé vody chybí, rozvod zemního chybí, vnitřní hygienické zařízení vana plechová smaltovaná, umyvadlo, WC suchý, vybavení kuchyně sporák na tuhá paliva, ostatní chybí.</p> <p>Z hlediska druhu stavby se jedná o rodinný dům, který slouží jako bytová jednotka 2 + 1 v užívání pana Radovana Chromého.</p>
Dispoziční řešení	<p>Rodinný dům je následujícího členění: Rodinný dům má v 1.NP jednu bytovou jednotku, která má obývací pokoj, ložnici, kuchyni, koupelnu, WC, spíž, komoru a předsíň. Celková užitná plocha rodinného domu je cca 75 m². Popis členění místností byl upřesněn sousedy rodinného domu.</p>
Popis tech. stavu stavby	<p>Rodinný dům je užíván cca od roku 1900, jeho stáří je 112 roků. Při prohlídce rodinného domu znalec vzhledem k dlouhodobé nepřítomnosti pana Chromého Radovana nebyl vpuštěn do rodinného domu. Při venkovní prohlídce rodinného domu byly zjištěny statické závady a stavební závady. Z hlediska statického ve štítu jsou trhliny tloušťky až 20 m, ze stavebního hlediska jsou opadané fasádní omítky, krov rodinného domu je zřetelně prohnutím zvlněný, místu chybí hřebenače, krytina je bobrovka jednou ložená, je na konci životnosti. Z hlediska modernizace cca před 10 roky vyměněny okna a vstupní dveře. U rodinného domu je odpojený vodoměr, plynoměr a elektroměr.</p>
Příslušenství stavby	<p>Příslušenstvím stavby je sklad, který se nachází na konci dvora a venkovní úpravy. Sklad je samostatně stojící, nepodsklepený, obdélníkového tvaru s pultovou střechou, je zděný. Základy jsou kamenné bez izolace, stěny zděné z lomového kamene a cihel plných tl. 30 cm, strop chybí, krov dřevěný trámový, krytina svařované pásy IPA, klempířské konstrukce chybí, úprava povrchů spárování a omítky, dveře kovové, okna jednoduchá, schody chybí, podlaha betonová, elektroinstalace chybí. Kůlna je ve stáří cca 100 roků, objekt byl cca před 10 roky opraven. Technický stav je dobrý.</p> <p>Venkovní úpravy se nachází ve dvoře, jedná se o oplocení dvora ploty ze strojového pletiva, prkny a plot zděný, v plotech ze silniční strany a ze strany zahrady jsou plotová vrata. Trvalé porosty se nachází v zahradě. Jedná se o ovocné dřeviny. Ovocné dřeviny jsou minimálně udržovány, jsou s mnoha mladými odnoži, koruny stromů husté a ve špatném stavu.</p>

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	kamenné pásy bez izolací
2. Svislé konstrukce	zděné ze smíšeného zdiva tl. 45 cm
3. Stropy	trámové polospalné bez rovného podhledu
4. Krov, střecha	dřevěný trámový, sedlová
5. Krytiny střech	pálené tašky bobrovka jednou ložená
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová hladká
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	dřevěné masivní do dřevěných zárubní
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	dřevěné prkenné, betonové
15. Vytápění	lokální na tuhá paliva
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová na jističe
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	sporák na tuhá paliva
23. Vnitřní hygienické vybavení	vana plechová smaltovaná, umyvadla
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Popis pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků	Stavební pozemek p.č. st. 58/1 je zastavěná plocha a nádvoří o výměře 911 m ² a nachází se u místní silniční komunikace s živičným povrchem. Od silniční komunikace I.třídy Znojmo - Jihlava je vzdálen 200 m. Za pozemkem p.č. st. 58/1 je pozemek p.č. 13/1, zahrada o výměře 1591 m ² , která tvoří s pozemkem p.č. st. 58/1 jeden funkční celek. Pozemky jsou vzdálené 700 m od středu obce Pavlice jižním směrem se staršími rodinnými domy. Autobusová zastávka hromadné dopravy je vzdálena 700 m, železniční stanice v obci není. Před pozemky jsou nekompletní inženýrské sítě, je zde obecní vodovod, plynovod a elektrické sítě. Terén je mírně svažité v jihovýchodním směru se spádem 3%. Na pozemku st. 58/1 je rodinný dům bez předzahrádky, dvůr s vedlejší stavbou a venkovní úpravy, zahrada je bez staveb s trvalými porosty.
---	--

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Popis porovnatelných nemovitostí:	V obci Pavlice není cenová mapa. Podle nabízených stavebních pozemků v okolí obce Pavlice je cena zastavěných stavebních pozemků 200,00 Kč/m ² a cena zahrad 100,00 Kč/m ² . Tato cena odpovídá cenové hladině lokality na kraji obce Pavlice.						
Lokalita	Popis pozemku, jeho zasíťování (zhodnocení kladů a záporů)	Parcela č.	Výměra m ²	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Vranovská Ves	Stavební pozemek ve Vranovské Vsi u Znojma je velikosti 474 m ² . Pozemek je rohový, na pozemku je nová jímka a studna. Pozemek je oplocen a vede k němu elektrická přípojka. Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu i rekreační chaty. Od okresního města Znojma je pozemek vzdálen 15 km, Pavlice jsou vzdáleny 2,5 km. Pozemek je volný.		474	180 000	379,75	0,85	322,79
Jevišovice	Stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu v městysu Jevišovice, okres Znojmo je na kraji obce v nově připravované lokalitě. V současné době probíhají přípravné práce pro zasíťování pozemků. Okresní město Znojmo je vzdáleno 19 km, Pavlice jsou vzdáleny 10 km. Pozemek je volný.		1 000	300 000	300,00	0,85	255,00
Grešlovo Mýto	Stavební pozemek v obci Grešlovo Mýto o rozloze 1532 m ² se nachází v hezkém klidném místě. Pozemek je v nové zástavbě, jsou na něm kompletní IS. Okresní město Znojmo je vzdáleno 19 km, obec Pavlice je vzdálena 1,5 km. Pozemek je volný.		1 532	153 200	100,00	0,85	85,00
Kravsko	Stavební parcela se nachází v obci Kravsko, okres Znojmo. Stavební parcela je vhodná na výstavbu rodinného domu. Jedná se o pozemek velikosti 8 m x 165 m, celková výměra je 1357 m ² . Na hranici pozemku se mimo kanalizace nachází kompletní IS, kanalizace je v obci. Okresní město Znojmo je vzdáleno 10 km, obec Pavlice je vzdálena 11 km. Pozemek je volný.		1 357	271 400	200,00	0,85	170,00

Průměrná cena	208,20 Kč/m ²
Celková výměra	2 502 m ²
Porovnávací hodnota	520 916 Kč

a) stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků:

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:	V obci Pavlice není cenová mapa. Podle nabízených stavebních pozemků v okolí obce Pavlice je cena zastavěných stavebních pozemků 200,00 Kč/m ² a cena zahrad 100,00 Kč/m ² . Tato cena odpovídá cenové hladině lokality na kraji obce Pavlice.
--	--

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	58/1	911	200	182 200
zahrada	13/1	1 591	100	159 100
Hodnota pozemků celkem				341 300

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Výpočet obestavěného prostoru:

Název			Obestavěný prostor
1.NP	170,78*3,10	=	529,42 m ³
Zastřešení	170,78*6,58/2	=	561,87 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 091,28 m ³

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m ²]	171	
Obestavěný prostor	[m ³]	1 091,28	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 632	
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 963 544	0
Stáří	roků	112	
Další životnost	roků	20	
Opotřebení	%	84,85	
Věcná hodnota (VH)	Kč	600 560	

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Sklad	Základy kamenné, stěny z cihel plných a kamene, krov dřevěný trámový, krytina IPA, úprava povrchů spárování a omítka, dveře kovové, okna jednoduchá, podlaha betonová.	58/1	167,00 m ³	2 630 Kč/m ³	439 210 Kč	65 %	153 724 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							153 724 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
	m ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _C	Foto Kč/m ²
Popis rodinného domu a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _C						
Prokopov, okres Znojmo	95,00	1 208	380 000	4 000	0,900	3 600
Rodinný dům 4 + 1 v obci Prokopov se statutem obce, okres Znojmo je samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní se sedlovou střechou, je zděný z cihel, podstandardní vybavení, s potřebou částečné rekonstrukce, vytápění kamny na tuhá paliva, v RD je zaveden plyn, obecní voda, elektřina						

<p>230/400 W, z hlediska dispozice jsou v RD 4 pokoje, kuchyně, spíž, koupelna, suché WC a sklep, příslušenstvím jsou dílna, chlév, studna a venkovní úpravy. RD má předzahrádku, za rodinným domem je dvě oplocené zahrady o ploše 1088 m², před RD jsou nekompletní IS, kanalizace chybí, vozovka s živičným povrchem, RD se nachází v klidné části obce u rybníka, vzdálenost od okresního města Znojma je 24 km, obec Pavlice je vzdálena 5 km, v obci je autobusová zastávka, doprava je napojena na IDS, nemovitost je volná.</p> <p>Srovnávací nemovitost je větší, lokalita horší, příslušenství větší, občanská vybavenost menší, pozemek horší, IS obdobné, vzdálenost od okresního města horší, cena z internetu</p>						
Černín, okres Znojmo	50,00	0	110 000	2 200	0,900	1 980
<p>Rodinný dům 1 + 1 v obci Černín se statutem obce, okres Znojmo je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní se sedlovou střechou, je zděný, podstandardního vybavení, technický stav vyžaduje rekonstrukci, vytápění je kamny na tuhá paliva, z hlediska dispozice je v 1.NP pokoj, kuchyně s kachlovými kamny, pokojík, sklad a kůlna, u rodinného domu je dvorek. RD je bez předzahrádky a zahrady, IS jsou nekompletní, v obci není kanalizace. Umístění je v klidné části obce, v obci je autobusová zastávka napojená na IDS, vozovky jsou s živičným povrchem, okresní město Znojmo je vzdáleno 18 km, obec Pavlice je vzdálena 11 km, nemovitost je volná.</p> <p>Srovnávací nemovitost je menší, lokalita horší, vybavení obdobné, příslušenství horší, občanská vybavenost horší, pozemky horší, vzdálenost od středu obce lepší, vzdálenost od okresního města Znojma stejná, cena z internetu</p>						
Plenkovice, okres Znojmo	50,00	629	440 000	8 800	0,900	7 920
<p>Rodinný dům v obci Plenkovice se statutem obce, okres Znojmo je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní se sedlovou střechou, je zděný, standardního vybavení, technický stav vyžaduje rekonstrukci, topení plynovým kotlem s radiátory, ohřev teplé vody elektrickým bojlerem, z hlediska dispozice je v 1.NP pokoj, kuchyně, koupelna, WC a chodba, příslušenstvím je navazující malá hospodářská místnost a venkovní úpravy, rodinný dům je bez předzahrádky, se dvorkem a zahradou o velikosti 428 m², napojen je na kompletní IS, vozovka s živičným povrchem, umístění v klidné části obce na jeho kraji, okresní město Znojmo je vzdáleno 10 km severozápadním směrem, obec Pavlice je vzdálena 12 km, nemovitost je volná.</p> <p>Srovnávací nemovitost je menší, lokalita lepší, vybavení lepší, příslušenství horší, občanská vybavenost obdobná, pozemek horší, vzdálenost od středu obce lepší, vzdálenost od okresního města Znojma lepší, cena z internetu</p>						
Zálesí, okres Znojmo	90,00	222	295 000	3 278	0,900	2 950
<p>Rodinný dům 3 + 1 v obci Zálesí se statutem obce, okres Znojmo je řadový koncový, nepodsklepený, přízemní se sedlovou střechou, je zděný, podstandardního vybavení, potřeba rekonstrukce je nutná, topení křbovými kamny na tuhá paliva, v RD pouze rozvod elektřiny 230 W, z hlediska dispozice v 1.NP jsou 3 pokoje, kuchyně, koupelna, WC suché, chodba, komora, příslušenstvím je garáž, studna a venkovní úpravy, rodinný dům je s předzahrádkou a menší zahradou, napojen je na nekompletní IS, jedná se pouze o elektřinu, vozovka s živičným povrchem, umístění je na polosamotě v lokalitě u lesa, vzdálenost od okresního města Znojma je 23 km, obec Pavlice je vzdálena 15 km, Bítov je vzdálen 10 km, v blízkosti je Vranovská přehrada, nemovitost je volná.</p> <p>Srovnávací nemovitost je menší, lokalita horší, vybavení horší, příslušenství lepší, občanská vybavenost horší, pozemky horší, vzdálenost od středu obce horší, vzdálenost od okresního města Znojma horší, cena z internetu</p>						
Ratišovice, okres Znojmo	121,00	1 619	396 000	3 273	0,900	2 945
<p>Rodinný dům 3 + 1 v obci Ratišovice se statutem obce, okres Znojmo je řadový koncový, částečně podsklepený, přízemní se sedlovou střechou, je zděný, podstandardního vybavení, topení ústřední novým kotlem na plyn a původní na tuhá paliva, stav objektu vyžaduje rekonstrukci, z hlediska dispozice jsou v 1.PP sklepní prostory o ploše 20 m², v 1.NP jsou 3 pokoje, kuchyně, koupelna, WC, chodba, komora, spíž a schodiště, příslušenstvím je studna a venkovní úpravy, rodinný dům je s předzahrádkou, dvorem a zahradou o výměře 1458 m², rodinný dům je napojen na nekompletní IS, kanalizace v obci není, vybudována nová plastová jímka a nová přípojka na vodu s plastovou vodoměrnou šachtou, vozovka s živičným povrchem, umístění na kraji obce, okresní město Znojmo vzdáleno 20 km, obec Pavlice je vzdálena 23 km, nemovitost je volná.</p> <p>Srovnávací nemovitost je větší, lokalita obdobná, vybavení lepší, příslušenství horší, občanská vybavenost obdobná, pozemky horší, vzdálenost od středu města lepší, vzdálenost od okresního města Znojma mírně horší, cena z internetu</p>						
Průměrná cena						3 879 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						80,00 m ²
Porovnávací hodnota						310 327 Kč

Seznam příloh:
Fotodokumentace nemovitosti.

počet stran A4 v příloze:

1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 582 ze dne 20.4.2012	0
Informace o parcele č. st. 58/1 ze dne 15.5.2012	0
Informace o stavbě č.p. 70 ze dne 15.5.2012	0

Koncesní listina:	<p>Ing. Nekvapil Josef Skácelova 2a 612 00 Brno Oceňování majetku pro: - věci nemovité - nehmotný majetek - finanční majetek Živnostenský úřad města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno ze dne 29.4.2002 pod č.ev.: 370200-2132841-00, č.j.: K/14664/02</p>
--------------------------	--

Rodinný dům



Pohled přední



Pohled zadní



