

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1937-34/17

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům č.p. 157, pozemky parc.č. 121/3, parc.č.121/4
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Milovice, k.ú. Milovice u Mikulova
Adresa nemovité věci:	Milovice 157, 691 88 Milovice
Vlastník stavby:	SJM Drápal Petr a Drápalová Věra, č. p. 157, 691 88 Milovice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	SJM Drápal Petr a Drápalová Věra, č. p. 157, 691 88 Milovice, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	Mgr. Miroslav Sládek, advokát
Adresa objednavatele:	Heršpická 800/6, 639 00 Brno

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice
	IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828
	DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé, obecné tržní hodnoty pro potřeby konkursního řízení č.j. 27 K 42/2003-59. (ocení stávajícího stavu)
----------------------	---



Datum místního šetření: 25.1.2017 Stav ke dni : 6.4.2017
Za přítomnosti: vlastníka p. Drápala
Počet stran: 16 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 6.4.2017

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví SJM Drápal Petr a Drápalová Věra zapsané na LV č. 141 k.ú. Milovice u Mikulova, obec Milovice, okres Břeclav. Jedná se o rodinný dům č.p. 157 postavený na parc.č. 121/4 a pozemky parc.č. 121/3, parc.č. 121/4, vše včetně součástí a příslušenství. Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě těchto nemovitých věcí. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci konkursního řízení k datu vyhotovení, tj. k 6.4.2017.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitostí v k.ú. Milovice u Mikulova bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby konkursního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Vymezení pojmů

Zákon č.151/1997 Sb.,o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 9 - Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- I. stavební pozemky,
- II. zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- III. lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- IV. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- V. jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

- a) nezastavěné pozemky,
 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
 3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se

společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Cena

Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena

Nazývanou rovněž „cena obecná“, „tržní“, „objektivní“. Jedná se o cenu, které by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tuto metody výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možností v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 141 k.ú. Milovice u Mikulova, ze dne 6.1.2017.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Milovice u Mikulova.
- c) Vyhláška MF č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- d) Informace a podklady získané od objednatele ocenění.
- e) Mapa obce Milovice a okolí.
- f) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.cuzk.cz místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- g) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 25.1.2017 za přítomnosti vlastníka, pana Petra Drápala.
- h) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
- i) Znalecký posudek č. 5296-30/2014, který vyhotovil Ing. René Vaicenbacher dne 19.2.2014, jako podklad pro exekuční řízení.
- j) Knihovna znalce.

Místopis

Obec Milovice se nachází v okrese Břeclav, kraj Jihomoravský, při jižním břehu vodní nádrže Nové Mlýny III zhruba 7 km severovýchodně od Mikulova. V současnosti v obci žije na 414 stálých obyvatel. Převládá zde zemědělská činnost, rostlinná výroba – vinohradnictví. Je tu několik výrobců vín. V 90. letech v obci došlo také k rozvoji drobného podnikání. Nachází se tu firmy na výrobu vzduchotechniky, strojírenská výroba, výroba žaluzií, produkce drůbeže a prodejna a opravna jízdních kol. Obyvatelé obce mohou využívat obchody se smíšeným zbožím, poštu, restaurace, penziony a čerpací stanice. V obci jsou provedeny rozvody hlavních řadů inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn, el.NN). Obec tvoří křižovatku autobusové dopravy mezi směry Mikulov, Břeclav, Zaječí a Věstonice.

Předmětný rodinný dům č.p. 157 s pozemky parc.č. 121/3, parc.č. 121/4 je postavený ve východní okrajové části obce, ve vzdálenosti cca 230 m východně od Obecního úřadu, při vedlejší komunikaci. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy se zahradami.

Celkový popis

Rodinný dům č.p. 157, je postavený na pozemku parc.č. 121/4. Společně se stavbou rodinného domu je ve funkčním celku jako zahrada využívaný pozemek parc.č. 121/3. Příslušenství tvoří přístřešek venkovního posezení na parc.č. 121/3 a venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení zahrady, vrata, venkovní krb, udírna, jímka na dešťovou vodu, jezírko, zpevněné plochy, opěrné zídky, přípojky inženýrských sítí,). Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Objekt rodinného domu je osazen do mírně svažitého terénu. Celkový tvar pozemku je přibližně lichoběžníkový. Na celé ploše pozemku parc.č. 121/4 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 104 m²

je postavena stavba rodinného domu. Kolem rodinného domu je situovaný pozemek parc.č. 121/3 - zahrada o výměře 425 m². Součástí zahrady jsou trvalé porosty minimálního rozsahu, bez vlivu na cenu obvyklou.

Přístup k nemovitým věcem je zajištěn z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích ve vlastnictví Obce Milovice. Parkování je možné na vlastním pozemku ve dvoře a rovněž ve vnitřní garáži 1.PP.

Hlavní řady inženýrských sítí (voda, plyn, kanalizace, el.nn) vedou v přístupové komunikaci před rodinným domem. Rodinný dům je napojen na veškeré IS.

Silné stránky

- poloha v klidné lokalitě při vedlejší komunikaci nedaleko centra obce, dostatečné pozemkové zázemí, vnitřní garáž, napojení na veškeré IS.

Slabé stránky

- průměrný estetický vzhled, vybavení domu z 70. let, poloha v malé obci se základní občanskou vybaveností.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

- Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Na LV č. 141 k.ú. Milovice u Mikulova jsou uvedeny tyto způsoby ochrany:

- památkově chráněné území
- rozsáhlé chráněné území
- zemědělský půdní fond (pouze u parc.č.121/3)

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
 Exekuce
 Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na LV č. 141 k.ú. Milovice u Mikulova jsou uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce - Drápal Petr
- Nařízení exekuce - Drápalová Věra
- Omezení dispozičních práv
- Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Drápal Petr
- Zahájení exekuce - Drápal Petr
- Zahájení exekuce - Drápalová Věra
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Zástavní právo smluvní

- Zástavní právo soudcovské
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci konkursního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Dle sdělení vlastníka není na pronájem nemovitých věcí uzavřena žádná nájemní smlouva.

OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 157

Jedná se o krajní řadový rodinný dům, podsklepený, který má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví pod sedlovou střechou. Dům obsahuje byt 5+1 s příslušenstvím.

Konstrukční charakteristika:

- základy se svislou a vodorovnou izolací
- zdivo cihelné o tl. do 45 cm
- stropy s rovným podhledem
- střecha sedlová
- krytina střechy tašková
- klempířské konstrukce z pozink. plechu včetně parapetů
- vnitřní omítky vápenné
- fasádní omítky z kontaktního zateplovacího systému
- vnější obklady soklu z mozaikové omítky
- vnitřní obklady keramické standardní
- schody betonové
- dveře hladké plné nebo prosklené do ocelových zárubní
- okna převážně plastová, v části dřevěná zdvojená
- podlahy obytných místností beton + koberec
- podlahy ostatních místností keramická dlažba, beton
- vytápění ústřední plynové
- elektroinstalace světelná a motorová
- rozvod vody teplé a studené z centrálního zdroje
- zdroj teplé vody plynový zásobník
- instalace zemního plynu je provedena
- kanalizace z kuchyně, WC, koupelny do veřejného řadu
- kuchyň vybavena plyn. sporákem a linkou
- vnitřní vybavení umývadla, 1x vana
- záchod splachovací 2x
- ostatní vybavení krb v pokoji v podkroví, předokenní rolety.

Dispoziční řešení:

1.PP - schodiště, sklepy, kotelna, garáž s vjezdem ze zahrady, prádelna.

1.NP - zádveří, schodiště, chodba, kuchyň, koupelna, WC, obývací pokoj, dva pokoje.

Podkroví (sešikmené stropy)- schodiště, chodba, dva pokoje, WC.

Stáří a technický stav:

Rodinný dům, dle informací majitele byl postaven v roce 1974. Povolení ke stavbě, kolaudační rozhodnutí či jiná dokumentace nebyla znalci předložena. V roce 2002 byla provedena výměna oken za nová plastová a zateplena fasáda. Během dalších let byla prováděna minimální údržba. Stavebně technický stav odpovídá stáří a prováděné údržbě. Vybavení domu je vesměs původní ze 70.let.

**pozn.: přepočítání podlahové plochy na plochu užitnou, je provedeno dle metodiky Doporučených zásad oceňování nemovitostí vydaných Českou bankovní asociací*

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Podlahová plocha		Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP			103,24 m ²	2,61 m
Výčet místností:				
suterén	82,59 m ²	0,50	41,30 m ²	
Užitná plocha celkem:			41,30 m²	
1.NP			103,24 m ²	2,70 m
Výčet místností:				
přízemí	82,59 m ²	1,00	82,59 m ²	
Užitná plocha celkem:			82,59 m²	
Podkroví			107,93 m ²	2,35 m
Výčet místností:				
přízemí	86,34 m ²	0,70	60,44 m ²	
Užitná plocha celkem:			60,44 m²	

Obestavěný prostor (informativně)

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m³]
Spodní stavba	(8,90*11,60)*(2,61)	=	269,46 m ³
Vrchní stavba	(8,90*11,60)*(2,70)	=	278,75 m ³
Zastřešení vč. podkroví	(8,90*11,60+1,40*3,35)*(3,35/2)	=	180,78 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			<u>728,99 m³</u>

Výpočet porovnávací hodnoty

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

Rodinný dům s pozemky

Užitná plocha:	184,33 m ²
Obestavěný prostor:	728,99 m ³
Zastavěná plocha:	103,24 m ²
Plocha pozemku:	529,00 m ²

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů

nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka odpovídá poptávce. **Proto s přihlédnutím k velikosti a stavebně technickému stavu nemovitosti, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době průměrně obchodovatelná.**

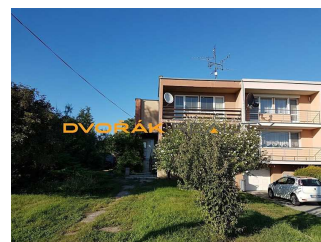
Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	č.1
Lokalita:	Perná, okres Břeclav
Popis:	Exkluzivně nabízíme prodej RD v obci Perná. Dům pro klidné bydlení v malebné vinařské obci Perná s výhledem na Pálavu a Sirotčí hrádek. Obcí prochází turistické i vinařské cesty pro pěší i cyklisty. Do Mikulova pouze 6 km. Výborná možnost pronájmu a podnikání díky lokalitě a jejímu cestovnímu ruchu. Před domem je předzahrádka, která obklopuje dům z jeho levé strany, odkud je branou vstup na zahradu. Zepředu domu je garáž. Dům má 3 podlaží - suterén - sklepy a 2 obytné. V 1.NP je velký obývací pokoj s kuchyní, terasou a krbem. Díle je zde WC a komora. V 2.NP jsou 3 pokoje, terasa, koupelna s WC a prostorná předsíň. V suterénu domu je garáž, sklepy a prostor pro vinný sklípek, který vede až pod část zahrady. Ve sklepě je plynový kotel. Ohřev vody el. bojlerem. V obci je lékař, pošta, škola. Střecha je nově zaizolovaná, jinak je dům je určený ke kompletní rekonstrukci . Pozemky p.č. 2348 a p.č. 2364 jsou pronajaté a je možné je odkoupit. Pozemek p.č. 2372 je možné odkoupit také.
Pozemek:	1 100,00 m ²
Užitná plocha:	200,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobně	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vliv pozemku - poz. v nájmu od ČR			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný RD, větší příslušenství			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 090 000	200,00	10 450	0,92	9 593

Název:	č.2			
Lokalita:	Zaječí, okres Břeclav			
Popis:	Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu v žádané lokalitě jižní Moravy- Zaječí. Nemovitost je podsklepená s garáží a krásnou zahradou. V přízemí se nachází kuchyň s jídelnou a obývacím pokojem . Koupelna je s vanou a sprchovým koutem, WC je samostatné, na patře jsou dva prostorné pokoje. Dům má podkroví s balkonem a dvěma prosvětlenými pokoji. Dům má betonovou střešní krytinu, elektrika je v mědi, okna jsou dřevěná. Dům je napojen na veškeré inž. sítě - vodovod, kanalizaci, a elektřinu. Topení je ústřední na tuhá paliva , dům má svou studnu. Za domem je prostorný dvůr s krytým posezením s grilem a udírnou, kvelbeným sklepem. K domu patří prosluněná ovocná zahrada. Dům se nachází v krásné lokalitě jižní Moravy - Pálava, která je chráněnou krajinnou oblastí a svou malebností je centrem turistického dění. Doporučujeme. Ev. číslo: 609617.			
Pozemek:	851,00 m ²			
Užitná plocha:	280,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,85	
K2 Velikosti objektu - větší			1,01	
K3 Poloha - obdobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - obdobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			0,98	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný RD, kvalitnější příslušenství			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 300 000	280,00	11 786	0,76	8 924



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	č.3			
Lokalita:	Perná, okres Břeclav			
Popis:	Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji samostatný cihlový rodinný dům 4+1 s garáží a zahradou v obci Perná, 7,5 km od Mikulova, 45 km od Brna. Zastavěná plocha 236 m ² , zahrada 361 m ² . Orientace JZ, JV, SV. Dům kolaudovaný v roce 1979 je dvoupodlažní, nepodsklepený, se sedlovou střechou, s vjezdem na pozemek, udržovaný, bez rekonstrukcí. Vytápění plynovým kotlem, ohřev vody bojlerem. Obecní kanalizace. 1. NP - garáž, velká vstupní hala, chodba se vstupem na WC, úložný prostor pod schody, schodiště, prádelna, sklad, kotelna. 2. NP - chodba se vstupy do kuchyně, pokoje č. 1, 2, 3, koupelny společné s WC, na schodiště vedoucí do podkroví, pokoj č. 4 průchozí z pokoje č. 3, ložie. Půda vhodná k vestavbě. Dům je vhodný k okamžitému bydlení, je možná rekonstrukce na dvougenerační bydlení a díky dispozici se hodí i k podnikání.			

Měsíční náklady cca 4.400 Kč/1 os./měs.

Pozemek: 579,00 m²
Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný RD, větší příslušenství	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 550 000	200,00	17 750	0,77	13 579

Název: č.4

Lokalita: Okres Břeclav, obec Moravský Žižkov, ul. Krátká

Popis: RD 5+1, 1.pp/2.np. Stavba domu pochází z roku 1987. Mimo novějšího kotle, bojleru a menší části povrchů podlah je dům převážně v původním stavu. Údržba běžná. Svislé konstrukce vyzdívané ze siporexových tvárníc, okna dřevěná dvojitá, vnější omítky břízlolitové bez zateplení, vytápění ústřední plynové, vybavení standardní. IS Elektřina, kanalizace, voda, plyn – nemovitost napojena. Studna v suterénu RD jako alternativní zdroj vody pro dům a zahradu.

Pozemek: 304,00 m²
Obestavěný prostor: 1 366,00 m³
Užitná plocha: 182,39 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - horší	1,02
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - nepatrně menší	1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný RD	1,00



Zdroj: databáze spolupracujících znalců (BKS 09/2016)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 100 000	182,39	11 514	1,03	11 862

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena

srovnatelné nemovitosti.

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 8 924,- Kč/m² až 13 579,- Kč/m² podlahové plochy.

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 10.990,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	8 924 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 990 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 579 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	10 990 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	184,33 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 025 787 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	2 025 787 Kč
Obvyklá cena	2 000 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

obvyklou, obecnou tržní hodnotu nemovitých věcí - rodinného domu č.p. 157 postaveného na parc.č. 121/4 a pozemků parc.č. 121/3, parc.č. 121/4, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Milovice u Mikulova, obec Milovice, okres Břeclav, vše zapsáno na LV č. 141, k datu ocenění 6.4.2017, po zaokrouhlení na:

2 000 000,- Kč

Slovy: dvě miliony korun českých

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

Ve Velaticích 6.4.2017

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1937-34/17 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví (titulní strana)	1
2. Katastrální mapa	1
3. Fotodokumentace	1
4. Mapa oblasti	1

LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2017 07:55:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584657 Milovice**

Kat.území: **695211 Milovice u Mikulova** List vlastnictví: **141**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Drápal Petr a Drápalová Věra, č.p. 157, 69188 Milovice	690312/4052	695721/4066

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

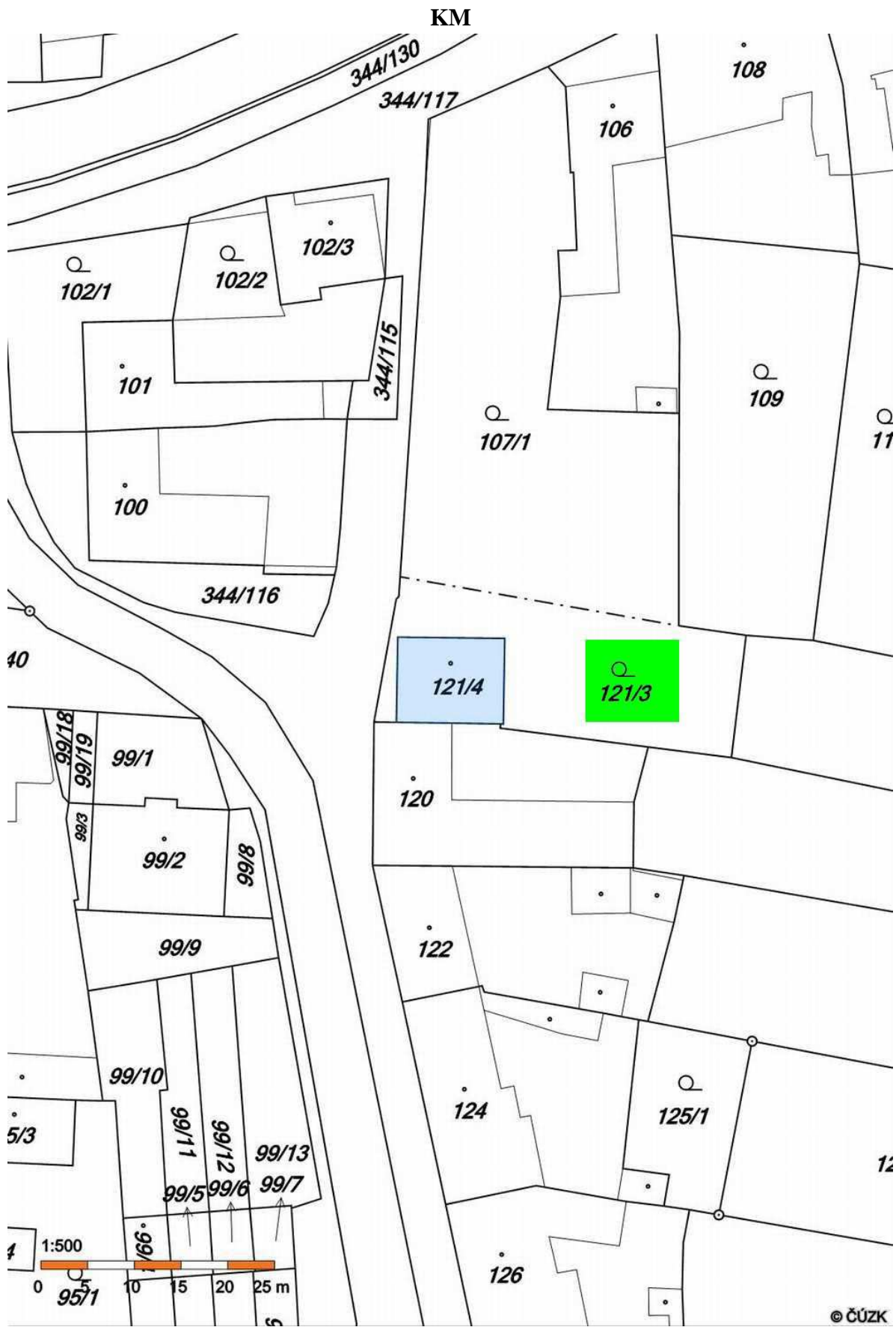
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	121/3	425	zahrada		památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	121/4	104	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
<i>Na pozemku stojí stavba: Milovice, č.p. 157, rod.dům</i>					
<i>Stavby</i>					
<i>Typ stavby</i>					
<i>Část obce, č. budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>	<i>Způsob ochrany</i>		
Milovice, č.p. 157	rod.dům	121/4	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
<i>Půjčka od ČSTSP</i>		
<i>ve výši 60.000,- Kč, Mikulov. Dohoda ze dne 23.8.1990, reg. dne 3.9.1990,</i>		
<i>pol. VZ 15/1991</i>		
<i>Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova</i>	<i>Parcela: 121/3</i>	<i>Z-2438/2006-736</i>
<i>1929/62, Krč, 14000 Praha 4,</i>	<i>Parcela: 121/4</i>	<i>Z-2438/2006-736</i>
<i>RČ/IČO: 45244782</i>		
<i>Listina Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 3755/1990.</i>		
	<i>POLVZ:15/1991</i>	<i>Z-3900015/1991-736</i>
<i>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</i>		
o Zástavní právo smluvní		
<i>Půjčka od ČSTSP</i>		
<i>ve výši 40.000,- Kč, Mikulov. Dohoda ze dne 23.8.1990, reg. dne 3.9.1990,</i>		
<i>pol. VZ 14/1991</i>		
<i>Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova</i>	<i>Parcela: 121/3</i>	<i>Z-2438/2006-736</i>
<i>1929/62, Krč, 14000 Praha 4,</i>	<i>Parcela: 121/4</i>	<i>Z-2438/2006-736</i>
<i>RČ/IČO: 45244782</i>		
<i>Listina Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 3797/1990.</i>		
	<i>POLVZ:14/1991</i>	<i>Z-3900014/1991-736</i>

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 1



Fotodokumentace



Mapa oblasti

