

## Znalecký posudek č. 2657 - 11 / 2015

stanovit **dnešní tržní cenu** nemovitostí v k.ú. Mikulov

rodinný dům č.p. 785 na parc.č.1563,  
parc.č.1563, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 445 m<sup>2</sup> a parc.č.1562, zahrada, výměra 682 m<sup>2</sup>  
a  
parcela č. 139/1 zastavěná plocha a nádvoří, výměra 579 m<sup>2</sup> (pozemek pod stavbou jiného vlastníka)  
zapsané na LV 2003

**Objednatel posudku:** realdražby.cz, s.r.o.  
Čs.legií 8, 702 00 Ostrava

**Účel posudku:** dražba

**Posudek vypracoval :** Ing. Luboš Krátký  
Břeclav, Žižkova 25, 69002, tel. 724 190 678  
korespondenční adresa: U Zbrodku 1669/8, Břeclav 3, 690 03

**Datum vyhotovení :** 28. 6. 2015  
**Datum, ke kterému je provedeno ocenění :** 28. 6. 2015

**Použitý oceňovací předpis :**  
Zákon č.151/1997 Sb. O oceňování majetku, v platném znění

Posudek má jedenáct stran textu a třináct stran příloh a předává se ve dvojitým vyhotovení.

## Znalecký úkol

---

Objednatel má k dispozici znalecký posudek č.2639-7/2013, který jsem vypracoval pro jednání před Okresním soudem v Břeclavi v roce 2013 a požaduje aktualizaci obvyklé ceny k datu vyhotovení posudku pro účely dražby pro tyto nemovitosti zapsané na LV 2003 v k.ú.Mikulov :

Rodinný dům č.p. 785 na parcele 1563

Parcela č. 1563, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 445 m<sup>2</sup>

Parcela č. 1562, zahrada, výměra 682 m<sup>2</sup>

Parcela č. 139/1 zastavěná plocha a nádvoří, výměra 579 m<sup>2</sup> (pozemek pod stavbou jiného vlastníka)

## Podklady pro vypracování posudku:

---

Objednávka od firmy realdrazby.cz s.r.o. na vyhotovení posudku zaslaná mailem dne 5.6.2015.

### Místní šetření :

Místní šetření bylo provedeno dne 22.5.2008 za přítomnosti paní Jany Nosálové a pana Mgr. Petra Houžvičky, tehdejšího právního zástupce paní Jany Nosálové. Na tomto místním šetření byla pořízena fotodokumentace stavu nemovitosti – fotografie v příloze č. 10 a 11 tohoto posudku.

Dne 27.6.2015 bylo provedeno místní šetření bez možnosti prohlídky vnitřních prostor domu a zahrady. Na místním šetření bylo zjištěno, že dům užívá rodina syna paní Nosálové, dle jeho sdělení je dům užívání schopný. Veřejné prostranství před domem je upraveno – lze předpokládat běžnou údržbu a vybavenost minimálně ve standardu zjištěném v roce 2008.

Byla provedena i prohlídka lokality pozemku parc.č. 139/1.

Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace z veřejného prostranství.

### Ostatní podklady

Znalecký posudek č. 2639-7/2013 mnou vypracovaný dne 8.7.2013 a archiv znalce

Znalecký posudek č.2313-118/2008 mnou vypracovaný dne 23.9.2008 a archiv znalce

Mapa Břeclavsko 1:50 000

Mapa obce Mikulov

Informace z Portálu veřejné správy

Informace z mapového serveru Jihomoravského kraje – geodata územního plánování

Stav nemovitostí byl zjišťován pomocí mapového prohlížeče google.

Ústní informace pana Nosála na místním šetření

Fotodokumentace pořízená na místních šetřeních

Informace realitních kanceláří a spolupracujících odhadců

Informace získaná z realitních serverů

Informace z webových stránek obce Mikulov

Vlastní databáze o prodeji nemovitostí v regionu

## Úvod

---

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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.

Úkolem znalce je ocenění dvou samostatných nemovitostí – pozemek pod komerčním objektem a rodinný dům.

## Informace z katastru nemovitostí – LV 2003

---

List vlastnictví:	2003		
Vlastník:	Nosál Zdeněk, Koněvova 785/2, 692 01 Mikulov		
Pozemek:	parc.č.139/1	výměra kultura BPEJ stavba na pozemku:	579 m2 zastavěná plocha a nádvoří neevidováno č.p.93 – stavba jiného vlastníka
Pozemek:	parc.č.1563	výměra kultura BPEJ stavba na pozemku:	445 m2 zastavěná plocha a nádvoří neevidováno č.p.785
Pozemek:	parc.č.1562	výměra kultura BPEJ stavba na pozemku:	682 m2 zahrada neevidováno -
Stavba:	č.p. 785	stojí na pozemku: typ stavby způsob využití	parc.č.1563 budova s číslem popisným rodinný dům
Způsob ochrany:	menší chráněné území, památkově chráněné území pro parc.č. 1562 – zemědělský půdní fond		

### Omezení vlastnického práva:

---

139/1, čp.785, 1562, 1563	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
139/1, čp.785, 1562, 1563	Nařízení exekuce (Nosál Zdeněk)
139/1, čp.785, 1562, 1563	Prohlášení konkurzu podle zákona o konkurzu a vyrovnání (Nosál Zdeněk)
čp.785, 1562, 1563	Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti
čp.785, 1563	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Tato omezení vlastnického práva nejsou v ocenění zohledněno !  
Žádná jiná omezení vlastnického práva se k nemovitosti neváží.

### Jiné zápisy:

---

Čp.785, 1563 Podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti  
Zahájena obnova katastrálního operátu

Tato omezení vlastnického práva nejsou v ocenění zohledněno !

## Popis obce

---

### Mikulov

Charakter obce:	Malé město na hranici s Rakouskem a na silničním tahu Brno-Vídeň. Leží na pokraji Chráněné krajinné oblasti Pálava, historické centrum města se známým mikulovským zámekem a poutním místem Svatý kopeček. Nedaleko je známý Lednicko-valtický areál. Regionálně turisticky významné sídlo, nově vybudovaná průmyslová zóna.
Počet obyvatel :	asi 7 500
Inženýrské sítě:	Plynovod, vodovod, splašková kanalizace, rozvod elektro, telefon
Prac.příležitosti:	Rozvojová nová průmyslová zóna, dostatek pracovních příležitostí v průmyslu, turistice, správní sídlo, je zde množství drobnějších firem zaměřujících se na průmysl, turistiku, obchod, zemědělství a vinařství.
Obč.vybavenost:	Standardní občanská vybavenost správního sídla; městský, stavební, finanční úřad; zdravotní středisko, pošta, dostatečná obchodní síť, základní a střední školy; významný podíl má i ubytovací kapacita – hotely, penziony, privat
Územní plán:	Obec má schválený územní plán, výstavba je v souladu s územním plánem.
Dopravní obslužnost:	Dopravní spojení je železniční a autobusovou dopravou nebo osobními automobily. Ve městě je malá železniční stanice.
Ekolog.zátěž:	Není

## Nemovitost A - Nález a posudek

---

### Pozemek parc.č. 139/1 pod budovou čp.93 na Pavlovské ul.

#### A1. Nález

---

#### Ulice Pavlovská

---

Charakter ulice:	jedna z hlavních ulic města vedoucí z Kostelního náměstí směrem na Klentnici; na ulici jsou rodinné domy a občanská vybavenost; nemovitost se nachází přímo na krajním nároží ulice, na křižovatce ulic Pavlovská, Česká, Brněnská a Kostelní náměstí
Povrch ulice:	asfaltový povrch, dlážděné a asfaltové chodníky
Inženýrské sítě:	Plynovod, vodovod, kanalizace, rozvod elektro, telefon
Ekolog.zátěž:	místní komunikace

#### Nemovitost

---

Parcela:	139/1
Výměra:	579 m <sup>2</sup>
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Adresa:	Mikulov, Pavlovská čp 93
Účel:	na pozemku se nachází objekt občanské výstavby jiného vlastníka; funkční je jen část, budova je zanedbaná, ve velmi špatném technickém stavu a je uzamčena, ve dvoře je menší rozestavěná přístavba (hrubá stavba); budova je ve většině prostoru užívání neschopná
Lokalita:	na okraji pěší zóny centrální části města, komerčně zajímavá lokalita
Napojení na IS:	přípojky elektro, vodovodní vč VŠ, plynovodní - stáří asi 43R; přípojka kanalizace - stáří asi 50R
Pozemek:	Tvar pozemku je nepravidelný – viz situace, mírně svažité, dvůr je „zařezán do terénu“ okolo pozemku opěrná zeď
Zázemí, dvůr,zahrada:	dvůrek zarosten plevelí a náletovými dřevinami, chátrající stav

## A2. Posudek

---

### Stanovení hodnoty pozemku

---

Jde o komerční pozemek na poměrně atraktivním místě. Jeho výměra je 579 m<sup>2</sup>.

Jeho stav je zanedbán, stejně jako budova jiného vlastníka, která se na něm nachází. IS jsou v ulici, resp. budova je na IS napojena.

Pozemek je určen pro komerční využití a nachází se na komerčně atraktivním místě. Lokalitu lze hodnotit jako dobrou. Územním plánem je pozemek určen pro stávající účel. Na trhu lze předpokládat zájem.

<b>Souč.nabídka na trhu :</b>	<b>Mikulov, pozemky v pro RD v lokalitě Pod Novou, asi 1100 m<sup>2</sup></b> Pozemky pro stavbu RD v nové lokalitě, pěkný výhled, IS v řešení	<b>750 000 Kč = 673 Kč/m<sup>2</sup></b>
	<b>Mikulov, areál bývalých stavebnin, Republ.obrany, 3193 m<sup>2</sup></b> Pro RD nebo komerční výstavbu, plocha zastavěná stavbami asi 1400 m <sup>2</sup>	<b>5 000 000 = 1565 Kč/m<sup>2</sup></b>
	<b>Mikulov, pozemek 1485 m<sup>2</sup>, Hlaniště</b> pro RD, š.poz 10m, IS na hranici, pěkný výhled	<b>1 880 000 Kč = 1260 Kč/m<sup>2</sup></b>
	<b>Mikulov, pozemek 2711 m<sup>2</sup>, Hlaniště</b> pro 1-2RD, š.poz 22m, IS na hranici, pěkný výhled	<b>5 800 000 Kč = 2139 Kč/m<sup>2</sup></b>
	<b>Mikulov, pozemek 618 m<sup>2</sup>, okraj města</b> pro RD, nebezpečný a úzký příjezd a vzdálené IS, pěkný výhled	<b>741 600 Kč = 1200 Kč/m<sup>2</sup></b>

Současné ceny pozemků ve městě pro bydlení s IS se pohybují v relacích od 1200 Kč/m<sup>2</sup>, u dobrých komerčních pozemků jsou ceny poněkud vyšší. V databázi České společnosti certifikovaných odhadců majetku se uvádějí ceny pro centrální a obchodní ulice 1500 – 2000 Kč/m<sup>2</sup>, pro pozemky k bydlení 1100-1700 Kč/m<sup>2</sup>.

Cenu pozemku lze očekávat v cenovém intervalu 1200 – 1500 Kč/m<sup>2</sup>, tj. 694.800 – 868.500 Kč.

### Stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti

---

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, po porovnání s realizacemi podobných nemovitostí (analýza je založena v archivu odhadce), na základě výše uvedených skutečností, vlastních zkušeností a znalostí trhu s nemovitostmi odhadují, že

**obvyklá hodnota nemovitosti A – pozemek parc.č. 139/1, zastavěná plocha a nádvoří na Pavlovské ul. je**

**800.000,- Kč,**

slovy: osm set tisíc Korun českých;

# Nemovitost B - Nález a posudek

## Nemovitost čp.785 na Koněvova 42 – Rodinný dům

Nemovitostí B je budova čp.785 – objekt bydlení na parc.č. 1563 a pozemek parc.č. 1562 a 1563 - rod.dům na ul. Koněvova 42 včetně pozemku a zahrady.

### Poznámka :

Fotodokumentace, která je přílohou, zachycuje stav nemovitosti v roce 2008. Stav domu je popsán dle tohoto stavu s předpokladem provádění standardní údržby a standardního užívání.

## B1. Nález

### Ulice Koněvova

Charakter ulice:	úzká ulice v blízkosti centra, slouží jako příjezdová komunikace do horní části centra ze strany od Valtic a Lednice; na ulici jsou většinou rodinné domy; nemovitost se nachází v blízkosti křižovatky s ulicí Českou a 1.května
Povrch ulice:	asfaltový povrch, dlážděné chodníky
Inženýrské sítě:	Plynovod, vodovod, kanalizace, rozvod elektro, telefon
Ekolog.zátěž:	běžná místní komunikace

### Nemovitost

Adresa:	Mikulov, Koněvova 42 čp 785
Účel:	jde o rodinný dům – bývalou městskou vilu první poloviny minulého století umístěnou v řadové zástavbě ulice Koněvova; za domem u domu je dvorek a ve svahu rozlehlá zahrada; budova byla postupně rekonstruována a poskytuje solidní rodinného bydlení včetně garážování vozidel uvnitř budovy.
Lokalita:	v řadové uliční zástavbě v blízkosti centra města; dům a pozemek se nachází na úpatí Svatého kopečku s uličním výhledem k zámku
Napojení na IS:	přípojky elektro, vodovodní, kanalizační, plynovodní
Pozemek:	Tvar pozemku je obdélníkový – viz situace, šířka pozemku na šířku domu, tj. 15.4m a hloubka asi 70m, celková výměra 1127 m <sup>2</sup> ., svažité
Zázemí, dvůr, zahrada:	za domem je zpevněný dvůr, z něj jsou přístupné dva menší zemní sklepy na zeleninu a široké venkovní schodiště vedoucí ze dvora na zahradu; dvůr a zahrada jsou udržovány a v dobrém stavu
Popis technického stavu :	Dům byl postaven asi v roce 1935 jako městská vila místního podnikatele. V poválečném období nemovitost chátrala, nebyla zde prováděna žádná modernizace ani rekonstrukce. V roce 1993 byla nemovitost ve velmi špatném stavu. V roce 1994-1995 proběhla částečná rekonstrukce. Byla provedena modernizace kuchyně a pokojů v obytném podlaží. Po roce 1998 byly v rekonstrukci pokračováno – byla dokončena úprava technického podlaží, zateplení dvorní fasády, nové koupelny, úprava podkroví pro bydlení, nové schodiště místo původního betonového, vstup včetně obložení. Byla provedena úprava dvora včetně bazénu, revitalizace zahrady a sanace venkovních schodů a zemního sklepa v zahradě.

### Popis hlavní stavby

Konstrukce:	řadový objekt s přízemím a technickým podlažím zapuštěným do terénu; technické podlaží je z ulice přímo přístupné, ze dvora má přímý přístup obytné podlaží. zděná budova se sedlovou střechou s dvorním nepodsklepeným křídlem se střechou plochou.
Popis:	rodinný dům, v řadové zástavbě ulice je stavba o půdorysu 15,40*11,80, ve dvoře je přízemní přístavba o půdorysu 6,50*5,0m. V přízemí je čtyřpokojová bytová jednotka, ve dvorním křídle má situovanou obytnou kuchyni.
Dispozice:	Technické podlaží – přístup přímo z ulice, prostorná garáž s výsuvnými vraty, technické a sklepní prostory, v zadní části schodiště do obytného podlaží. Obytné podlaží: vstup z ulice u pravé hranice, přístup po několika venkovních schodech a poté chodbou s vyrovnávacím schodištěm do střední chodby. Okny do ulice jsou orientovány tři pokoje situované vedle sebe, jeden je přístupný z chodby,

střední pokoj z obývacího pokoje a třetí (ložnice) ze středního pokoje. Obývací pokoj je prostorný a má velké okno s dveřmi na dvůr. Z ložnice a obývacího pokoje je přístup do koupelny. Z chodby je dále přístup do komory a na WC a přes schodišťový prostor do dvorního křídla, ve kterém je obytná kuchyně. V kuchyni je linka a elektrický sporák.

V podkroví je jedna obytná místnost s oknem do dvora.

Stáří stavby a úpravy: viz výše  
 Vady stavby: viz výše  
 Údržba : viz výše  
 Opatření : Stáří asi 80 let,  
 vzhledem k realizované rekonstrukci stanovuji opotřebení na 45%

#### Popis jednotlivých konstrukcí:

Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
Základy:	betonové	Krytina:	Starší keramická bobrovka
Izolace:	v PP izolace porušená	Oplechování:	svody, žlaby; z ulice i parapety Pz
Svislé kce:	cihelné zdivo tl.30 a 45cm	Bleskosvod:	Ano
Stropy:	rovné s omítkou	Vnější povrchy:	vápenná, bez soklu; přízemí do ulice - špatný stav, ostatní opraveno
Schodiště:	betonové	Vnitřní povrchy:	omítka štuková
Krov,střecha:	krov dřevěný, střecha sedlová	Vnitřní obklady:	bělinové standard
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
Okna:	Dřevěná dvojité	Vytápění:	ÚT, plynový kotel
Dveře:	náplňové a hladké	Rozvod plynu:	ano
Podlahy:	parkety, dlažby	Rozvod elektro:	220/380 V
Kuchyně:	moderní kuchyňská linka, el.sporák	Voda, kanaliz:	teplá a studená
Sociálky:	koupelna moderní – vana, sprcha, WC, um WC s umývadlem		

#### Zastavěná plocha:

Uliční část	15,40×11,80 =	182 m <sup>2</sup>
Dvorní křídlo	5,02×6,47 =	33 m <sup>2</sup>
Celkem:	=	<b>215 m<sup>2</sup></b>

#### Obestavěný prostor:

Uliční část	(0,1+2,56+0,3+3,14+0,70+4,8/2) × 15,40×11,80 =	1 672 m <sup>3</sup>
Dvorní křídlo	3,65 × 5,02×6,47 =	119 m <sup>3</sup>
Celkem	=	<b>1 791 m<sup>3</sup></b>

## B2. Posudek

### Stanovení reprodukční a věcné hodnoty staveb

#### Zatřídění:

Rodinný dům: typ C  
 Konstrukce: zděná, se sklonitou střechou  
 Podlaží: s jedním nadzemním podlažím, podsklepená  
 Umístění: řadový vnitřní  
 Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 - domy rodinné jednobytové

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy	5,40 %	Standardní	
2. Zdivo	23,40 %	Standardní	
3. Stropy	9,10 %	Standardní	
4. Střecha	5,40 %	Standardní	
5. Krytina	3,30 %	Standardní	

6. Klempířské konstrukce	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,10 %	Standardní
8. Fasádní omítky	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,20 %	Standardní
11. Schody	2,30 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna	5,10 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,10 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,30 %	Standardní
16. Vytápění	5,30 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,20 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	2,90 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,70 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,70 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,30 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	4,00 %	Nevyskytuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	$- 0,0050$
Hodnota koeficientu vybavení stavby $K_4$ :		$= 0,9950$

#### Ocenění:

Základní jednotková cena:		2 130 Kč/m <sup>3</sup>		
Koeficient využití podkroví:	x	1,050		
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	x	0,995		
Koeficient polohový $K_5$ :	x	1,000		
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	x	2,115		
Základní jednotková cena upravená:	=	4 707 Kč/m <sup>3</sup>		
Základní cena upravená:	1 791 m <sup>3</sup> x	4 707 Kč/m <sup>3</sup>	=	8 430 200 Kč
<b>Reprodukční hodnota (zaokrouhloeno na desetitisíce) :</b>			=	<b>8 430 000 Kč</b>
Odpočet za opotřebení:	8 430 200 Kč x	45 %	-	3 793 600 Kč
Cena po odpočtu opotřebení:			=	4 636 600 Kč
<b>Věcná hodnota stavby (zaokrouhloeno na desetitisíce):</b>			=	<b>4 640 000 Kč</b>

## Stanovení hodnoty pozemku

Mikulov patří mezi atraktivní sídla pro bydlení. Zájem zde je a lze očekávat, že bude trvalý, resp. lze sledovat, že zájem o Mikulov mírně narůstá.

Jde o pozemek pro bydlení na atraktivní místě. Jeho výměra je 1127 m<sup>2</sup>. Vzhledem ke svému charakteru a okolní zástavbě je určen pro jednu stavbu.

Pozemek je určen k bydlení, velikost pozemku je nadstandardní a umístění je atraktivní. Nemovitost skýtá dostatek soukromí, orientace vůči světovým stranám je optimální, uliční průčelí poskytuje výhled na historické centrum města.

V blízkosti se nenacházejí stavby negativně působící na životní prostředí, podezření na staré zátěže není. Lokalitu lze hodnotit jako velmi dobrou. Územním plánem je pozemek určen pro stávající účel – bydlení. Na trhu lze předpokládat zájem.

Současné ceny pozemků ve městě pro bydlení se pohybují v relacích 1000-1500 Kč/m<sup>2</sup>, u dobrých pozemků a menších pozemků lze předpokládat i ceny vyšší. U rozlehlejších pozemků může být jednotková cena poněkud snížena.

V databázi České společnosti certifikovaných odhadců majetku se uvádějí ceny pro pozemky k bydlení 1100-1700 Kč/m<sup>2</sup>.



Bonita pozemku spočívá především v atraktivnosti lokality a umístění ve svahu s výhledem na město. I přesto, že pozemek má velké rozlohu. Nádvoří a zahrada je využita a upravena pro rodinné bydlení. Zahrada je umístěna ve svahu s obtížným přístupem. Přesto považují obvyklou hodnotu pozemku blížící se relaci 1100-1200 Kč/m<sup>2</sup>, tedy 1127 m<sup>2</sup> x 1100-1200 Kč/m<sup>2</sup> = 1.239.700,- až 1.352.400,- Kč.

**Odhad obvyklé hodnoty pozemku**

**1 300 000 Kč**

### Věcná hodnota celkem

Věcná hodnota rodinného domu	=	4 640 000 Kč
Hodnota pozemku	=	1 300 000 Kč
<b>Věcná hodnota</b>	=	<b>5 940 000 Kč</b>

### Výnosové ocenění

Typ hodnocené nemovitosti se v dané lokalitě většinou nepronajímá a prodeje podobných nemovitostí se nerealizují za účelem zajištění stabilního výnosu z pronájmu. Hledisko výnosnosti není u předmětné nemovitosti hlediskem cenotvorným, a proto nemovitost výnosově nehodnotím.

### Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

Pro srovnání jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace od spolupracujících RK, od spolupracujících odhadců a z realitních serverů. Nemovitost byla porovnána s podobnými realizacemi i se současnými nabídkami na trhu. Podrobné podklady jsou uloženy v archivu odhadce.

#### Současná nabídka na trhu s nemovitostmi :

<b>Mikulov, řad, centrum u zámeč.zahrady</b> Po rekonstrukci, 1np kavárna se zázemím, terasa, vinný sklep, 2.np 3 pokoje vč soc.zařízení, POZ 322m <sup>2</sup> , vybavení solidní, ZP 183m <sup>2</sup>	<b>7 480 000 Kč</b>
<b>Mikulov, klidná část, 2+1 a 3+1, vjezd pro garážování</b> standard vyb, 25 let, UŽP 220 m <sup>2</sup> , POZ 954 m <sup>2</sup>	<b>4 300 000 Kč</b>
<b>Mikulov, RD po reko, 5+1 a komerční prostor</b> 1np s obyt.podkrovím, průjezd, vinný sklep, velmi dobrý TS.UžP=250m <sup>2</sup> , POZ 680m <sup>2</sup> , VKPE,	<b>4 600 000 Kč</b>
<b>Mikulov, řRD po reko 2008, klidná část, 7+1</b> 2 koup, krb, 1np, zahrada, stodola, vinný sklep, UŽP 179m <sup>2</sup> ,POZ 1285 m <sup>2</sup>	<b>3 875 000 Kč</b>
<b>Mikulov, řRD po reko, 2+1 a 3+kk, 2+1</b> 2np+podkr+pp, udrž. zahrada, 4park.místa, výhled na Sv.Kopeček, UŽP 320m <sup>2</sup> ,POZ 587 m <sup>2</sup>	<b>5 000 000 Kč</b>

#### Oceňovaná nemovitost :

06 15	Mikulov Koněvova	<b>Věcná hodnota Hlavní stavba 4 640 000 + POZ 1 300 000</b>	Starší městská vila v řadové zástavbě, přízemí s obytným podkrovím a technickým podlažím; GA v techn podlaží. Dům asi 10 let po rekonstrukci. OPO asi 45%; dobrý stav; starší střešní krytina a fasáda do ulice. POZ 1127 m <sup>2</sup> , parkování před domem na vlastním pozemku RD: OP 1791 m <sup>3</sup> ; ZP1 215m <sup>2</sup> , PP 182 Dispozice standardní, moderní vybavení, příjemná kuchyně, VKPE; udržovaná zahrada a dvůr, bazén ve dvoře, dva zemní sklepy; stavba užívaná rodinou vlastníka problém - z ulice špatná fasáda a původní okna
<b>Porovnávací analýza :</b>		Oceňovaná nemovitost byla porovnána se známými realizacemi, které jsou zaneseny v archivu znalce a které byly získány dlouhodobým sledováním trhu s nemovitostmi.  <b>Za současnou obvyklou hodnotu</b> nemovitosti považují hodnotu : PH = POZ + 1pp(182m <sup>2</sup> ) +1np (182m <sup>2</sup> ) + podkr (odhad) = 1 300 tis + 182m <sup>2</sup> * 5tis + 182m <sup>2</sup> * 15 tis + asi 60 m <sup>2</sup> * 10 tis Kč/m <sup>2</sup> = 1 300 tis + 910 tis + 2 730 tis + 600 tis = 1 300 tis + 4 240 tis Kč = 5 540 tis	

**Porovnávací hodnota**

=

**5.540.000,- Kč**

## Stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti B

---

### Rekapitulace hodnot :

Věcná hodnota stavby	=	4 640 000 Kč
Hodnota pozemku	=	1 300 000 Kč
Věcná hodnota nemovitosti:	=	5 940 000 Kč
Porovnávací hodnota	=	5 540 000 Kč

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, po porovnání s realizacemi podobných nemovitostí (analýza je založena v archivu odhadce), na základě výše uvedených skutečností, vlastních zkušeností a znalostí trhu s nemovitostmi odhaduji, že

**obvyklá hodnota nemovitosti B – budova čp.785 – objekt bydlení na parc.č. 1563 a pozemek parc.č. 1562 a 1563 - rod.dům na ul. Koněvova 42 včetně pozemku a zahrady**  
je

**5.500.000,- Kč,**

slovy: pět milionů pět set tisíc Korun českých;

## 3. Závěr

---

### 3.1. Úkol znalce :

---

Úkol je stanovený znalci firmou realdražbycz v elektronické objednávce ze dne 5.6.2015.

Úkolem je

- stanovit **dnešní tržní cenu** nemovitostí v k.ú. Mikulov (**dle stávajícího stavu**)
- pozemek parc.č. 139/1 zastavěná plocha a nádvoří na Pavlovské ul
- čp.785 – rod.dům na ul. Koněvova včetně pozemku a zahrady, parc.č. 1563 a 1562

### 3.2. Odpověď znalce :

---

U nemovitostí je stanovena **obvyklá hodnota** 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.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vlastních zkušeností a znalostí trhu s nemovitostmi odhaduji obvyklou hodnotu oceňovaných nemovitostí takto :

**Obvyklá hodnota nemovitosti A – pozemek parc.č. 139/1**

je

**800.000,- Kč,**

slovy: osm set tisíc Korun českých;

**Obvyklá hodnota nemovitosti B – budova čp.785 – objekt bydlení na parc.č. 1563 a pozemek parc.č. 1562 a 1563 – rodinný dům na ul. Koněvova 42 včetně pozemku a zahrady**

je

**5.500.000,- Kč,**

slovy: pět milionů pět set tisíc Korun českých;

Ing.Luboš Krátký  
Žižkova 25, 690 02 Břeclav

V Břeclavi, dne 28. 6. 2015

## **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 29.1.1993, čj.Spr 3551/92 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2657 – 11 / 2015 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Břeclavi, 28. 6. 2015

Ing. Luboš Krátký