

Znalecký posudek č.1501-14

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

Předmět ocenění:	Objekt bydlení - rodinný dům č.p.380 na pozemku p.č.st.622 včetně příslušenství, vedlejší stavby garáže bez č.p./č.e. na p.č.st.629, trvalých porostů a pozemků p.č.st.622, p.č.st.629, p.č.2420/9			
	LV č.:	1250	Kraj:	Jihomoravský
	K.Ú.:	Únanov	Obec:	Únanov
Adresa nemovitosti:	U Hřiště č.p.27, Olovnice			
Vlastník :	BEZ BANKY s.r.o., Kopečná 31, Brno, PSČ 602 00	Podíl:	1/1	
Objednatel odhadu:	BEZ BANKY s.r.o., Kopečná 31, Brno, PSČ 602 00			
Účel ocenění :	Zjištění obvyklé ceny nemovitosti ke dni místního šetření			
Datum místního šetření:	7.2.2014	Datum ke kterému je posudek vypracován:	7.2.2014	
Zvláštní požadavky objednatele :	nejsou			
Odhad vypracoval :	Ing. Martin Šotola, Stavbařů 44, 586 06 Jihlava			
Datum vyhotovení :	11.2.2014			
V Praze dne :	11.2.2014		2	

Počet stran odhadu včetně titulní strany a příloh :	14
Počet provedení odhadu :	3

Seznam příloh

- př.č.1 – fotodokumentace RD č.p.380
- př.č.2 – katastrální mapa, situační mapa
- př.č.3 – výpis z katastru nemovitostí LV 1250, k.ú. a obec Únanov.

Podklady pro vypracování odhadu

- Výsledky místního šetření ze 7.2.2014.
- Informace realitních kanceláří v místě a čase a internetové realitní servery
- Kopie katastrální mapy
- Zákon č.151/1997 Sb.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 1250, k.ú. a obec Únanov.
- Územní plán obce Únanov

Obvyklá cena

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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Poloha a širší vztahy

Oceňovaný areál tvořený stavební zastavěnou parcelou p.č.st.622 zastavěná plocha a nádvoří, p.č.st.629 zastavěná plocha a nádvoří na níž se nalézá stavba dvojgaráže bez č.p./č.e. situovaná do SZ rohu areálu s příjezdem po zpevněné zámkové dlažbě podél západní hranice areálu a dále parcelou ostatní plochy p.č.2420/9 tvoří jednotný fční celek. Jedná se o řadový areál obdélníkového pravidelného půdorysného tvaru a mírně svažitého jižně orientovaného charakteru, přístupný ze zpevněné obecní komunikace přes obecní pozemek se zpevněným povrchem ze zámkové dlažby, neoplocený přístupný přes volně přístupnou předzahrádku. Areál je napojen na veškeré běžné městské sítě. Parkovací možnosti v okolí areálu jsou dobré, pozemek je z větší části tvořen zpevněnou plochou ze zámkové dlažby. Součástí ocenění jsou pozemky, rodinný dům č.p.380, vedlejší stavba samostatné dvojgaráže, venkovní úpravy zejména, přípojky sítí a zpevněné plochy. V areálu se nenalézají žádné významné trvalé porosty. Celkový stav areálu zejména terénní úpravy vykazují znaky pro běžnou údržbu a péči řádného hospodáře. V obci pouze základní

vybavenost, dopravní obslužnost zhoršená kompletní služby a vybavenost v nedalekém spádovém městě Znojmo, lokalita má charakter předměstí vzhledem k městu Znojmo.

Celkový popis RD č.p.380

Jedná se o dvoupodlažní, zděný, samostatný, kontaktně zateplený, nepodsklepený obytný objekt splňující nároky na trvalé bydlení a kritéria rodinného domu se sedlovým zastřešením s vikýřem z roku 2003 se symetricky řešeným uličním průčelím s hřebenem podél komunikace, situovaný na mírně svažitém pozemku. Dispoziční uspořádání odpovídá jednogenerační dispozici 7+1. Objekt je obdélníkového pravidelného půdorysu. Dům je napojen na veškeré běžné inž.sítě včetně plynové přípojky. Celkový stav kcí dlouhodobé i krátkodobé životnosti mírně nadstandardně vybaveného rodinného domu odpovídá stáří a stavu při běžné údržbě. Ke dni ocenění je objekt nevyužívaný. Vstup do domu je v úrovni 1.NP, přičemž v přízemí se nalézají 3 obytné místnosti, chodba, kuchyně, koupelna a samostatné WC, v patře se nalézají koupelna, WC, chodba, technická místnost a 5 obytných místností.

Výčet rizik nemovitosti

- Nemovitost je zapsána na LV
- Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- K nemovitosti je po právní stránce bezproblémový přístup
- Na nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena a jiná omezení
- Nemovitost není zatížena exekucí a věcnými břemeny
- Stavba nevykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- Nemovitost se nenachází v záplavovém území a nebyla v minulosti zaplavena
- Stavba je určena k bydlení
- Stavba je zkolaudována a bylo jí vydáno č.p.380
- Nemovitost je užívána v souladu s právním stavem
- Stavba je dokončena
- Areál se nenalézá v památkově chráněném území
- Radonová rizika nezjištěna

Srovnávaná nemovitost – RD č.p.380

Základní informace

Počet PP:	0	Počet NP:	2	Podkroví počet:	0	Rozestavěnost:	100 %
Zast.pl.1.NP:	125 m ²	Počet byt.jednotek:	1	Z toho obsazených :	0		
Počet garáží:	0	Výměra nebyt.ploch:	0 m ²	Radon :	Nezjištěno		
Vedlejší stavby:	1						
Mimořádná výbava:	Zimní zahrada						
Poloha :	Nová obytná lokalita tvořená rodinnými domy při východním okraji obce, výborná dostupnost spádového města Znojmo cca 4 km jižně,						
Dostupnost:	Dobrá						
Přístup k nemovitosti:	Po zpevněné veřejné komunikaci						

Využití :	rodinný dům pro trvalé bydlení				
Negativní vlivy okolí:	nejsou				
Technický stav:	Výborný	Opotřebení:%	Stáří:	11	roků
Rekonstrukce:	x	10	Stáří	x	
Výměra pozemku	731 m ²	Cena pozemku:	850 Kč/m ²	Cena pozemku celkem :	=621 350 Kč
Inženýrské sítě :	elektrina, vodovod, kanalizační přípojka, plynová přípojka				
Vedlejší stavby- příslušenství:	Vedlejší stavba dvojgaráže, výborný technická stav, zděná přízemní,				

Popis konstrukcí a vybavení RD					
Konstrukce	Provedení	Dokonč. %	Konstrukce	Provedení	Dokonč. %
Základy	Běžné betonové pasy	100	Stropy	rovný podhled	100
Izolace x zemní vlhkosti	ano	100	Klempířské kce	Z pozink.plechu	100
Svislé nosné kce	keramické zdivo	100	Krov	Sedlová s vikýřem	100
Schodiště	Dřevěné točité	100	Střešní krytina	Pálená taška	100
Vnější úprava povrchů	Tenkovrstvá šlechtěná omítka na PS zateplení	100	Vnitřní úprava povrchů	Štukové omítky, keramické obklady	100
Okna	Plastová s idol. Dvojsklem, dřevěná dvojitá	100	Rozvod vody	Studená i teplá	100
Dveře	Dřevěné, prosklené	100	Rozvod plynu	ano	100
Podlahy obyt.místností	Plovoucí lamino, dlažba	100	Zdroj TUV	bojler	100
Podlahy nebyt.místností	Keramická dlažba	100	Vybavení kuchyně	digestoř	100
Vytápění	ústřední, kotel plynový	100	Vybavení soc.	umyvadlo, masážní akrylátová vana, sprcha, splachovací záchod	100
Elektroinstalace	Světelný i motorový proud	100	Ostatní	bleskosvod	100

Výčet podlahových ploch					
plocha	m²	označení	KZp	Započitatelná plocha	m²
1.NP	13,43	pokoj	1,00		13,43
1.NP	13,99	pokoj	1,00		13,99
1.NP	24,89	pokoj	1,00		24,89
1.NP	7,10	Koupelna	1,00		7,10
1.NP	1,45	WC	1,00		1,45
1.NP	22,75	kuchyň	1,00		22,75
1.NP	5,44	chodba	1,00		5,44
1.NP	10,33	schodiště	1,00		10,33
2.NP	19,13	pokoj	1,00		19,13
2.NP	13,66	pokoj	1,00		13,66
2.NP	12,60	pokoj	1,00		12,60
2.NP	15,22	pokoj	1,00		15,22
2.NP	19,17	pokoj	1,00		19,17

2.NP	6,23	koupelna	1,00	6,23
2.NP	1,91	WC	1,00	1,91
2.NP	2,15	tech.místnost	1,00	2,15
2.NP	10,64	schodiště	0,00	0,00
celkem	200,09			Celkem
Započitatelná plocha celkem : (m2)				189,45
Cena za m2 užitné plochy : (Kč/m2)				25 000,-

Ocenění pozemku

Tržní cena plně zasiřovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů či obdobných areálů v blízkosti městské aglomerace charakteru předměstí se pohybuje rozmezí 750 – 950 Kč/m2, proto stanovuji jednotkovou cenu pozemku jako celku na : JC = 850 Kč/m2

p.č.st.622	zastavěná plocha a nádvoří	125 m2
p.č.st.629	zastavěná plocha a nádvoří	53 m2
p.č.2420/9	ostatní plocha	553 m2
celkem		731 m2

Cena pozemku : 731 m2 x 850 Kč = 621.350,- Kč

Cena pozemku zaokrouhleně: 620.000,- Kč

Srovnávací metoda

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.

Srovnatelná nemovitost č.1 RD Dobšice, zastavěná obytná lokalita



Zděný, jednogenerační, samostatný, novostavba, bungalov

pozemek 1800 m2

Základní informace - popis, vybavení, technický stav									
Počet NP domu:	1	Počet PP domu:	0	Počet bytů:	1	Dispozice bytu:	4+kk		
lodžie:	NE	balkon:	NE	Terasa:	ANO	Sklep:	Ne	jiné:	

podkroví:	NE	Jiné stavby:		Venkovní bazén	garáž:	ANO
zahradka:	ANO					
koupelna:	nadstandardní					
kuchyně :	standardní					
WC:	standardní					
Okna:	Plastová s idol.dvojsklem	100%	Dveře:	Plné a prosklené náplňové	100%	
Podlahy obyt.místností:	standardní	100%	Podlahy ostat.místností:	Standardní	100%	
Rozvod vody:	Teplá i studená	100%	Rozvod plynu:	ANO	100%	
Zdroj TUV:	standardní	100%	Vytápění:	krb, kotel TP, etážové, podlahové	100%	
Elektro:	400 V	100%	Vnitřní povrchy:	Štukové	100%	
Technický stav:	Výborný, novostavba, lehký nadstandard					
Inženýrské sítě :	kanalizace , obecní vodovod, elektřina, zpevněná veřejná komunikace, plyn					
Podlahová plocha celková:(m2)	190	Započitatelná plocha(m2):			150	
Cena za nemovitost:	6 900 000,- Kč				46 000,-Kč/m2	
Redukce ceny:	0,80					
Redukovaná cena:	5 520 000,- Kč				36 800,-Kč/m2	
Zdroj:	Realitní server ,únor 2014					

Srovnatelná nemovitost č.2 – Hluboké Mašůvky, pozemek 1533 m2



Zděný, jednogenerační, samostatný , novostavba , bungalov

Základní informace - popis, vybavení, technický stav							
Počet NP domu:	1	Počet PP domu:	0	Počet bytů:	1	Dispozice bytu:	3+kk
lodžie:	NE	balkon:	NE	Terasa:	ANO	Sklep:	Ne jiné:
podkroví:	NE	Jiné stavby:			garáž:	ANO	
zahradka:	ANO			NE			
koupelna:	nadstandardní						
kuchyně :	standardní						
WC:	standardní						
Okna:	EURO s idol.dvojsklem	100%	Dveře:	Plné a prosklené náplňové	100%		

Podlahy obyt.místností:	standardní	100%	Podlahy ostat.místností:	Standardní	100%
Rozvod vody:	Teplá i studená	100%	Rozvod plynu:	ANO	100%
Zdroj TUV:	standardní	100%	Vytápění:	kotel TP, etážové, podlahové	100%
Elektro:	400 V	100%	Vnitřní povrchy:	Štukové	100%
Technický stav:	Výborný, novostavba, lehký nadstandard				
Inženýrské sítě :	kanalizace , obecní vodovod, elektřina, zpevněná veřejná komunikace, plyn				
Podlahová plocha celková:(m2)	250	Započitatelná plocha(m2):		190	
Cena za nemovitost:	5 150 000,- Kč			27 105,-Kč/m2	
Redukce ceny:	0,90				
Redukovaná cena:	4 635 000,- Kč			24 400,-Kč/m2	
Zdroj:	Realitní server ,únor 2014				

Srovnatelná nemovitost č.3 – ul.Otokara Březiny, Znojmo, pozemek 501 m2



Zděný, jednogenerační, samostatný , novostavba , přízemní s podkrovím

Základní informace - popis, vybavení, technický stav									
Počet NP domu:	1	Počet PP domu:	1	Počet bytů:	1	Dispozice bytu:	3+kk		
lodžie:	NE	balkon:	NE	Terasa:	ANO	Sklep:	ANO	jiné:	podkroví
podkroví:	NE	Jiné stavby:			Zahradní stavba	garáž:		ANO	
zahrádka:	ANO				Venkovní bazén				
koupelna:	nadstandardní								
kuchyně :	standardní								
WC:	standardní								
Okna:	EURO	100%	Dveře:	standardní	100%				
Podlahy obyt.místností:	standardní	100%	Podlahy ostat.místností:	Standardní	100%				
Rozvod vody:	Teplá i studená	100%	Rozvod plynu:	ANO	100%				
Zdroj TUV:	standardní	100%	Vytápění:	kotel plynový	100%				
Elektro:		100%	Vnitřní povrchy:	Štukové	100%				

	400 V			
Technický stav:	Výborný, novostavba, lehký nadstandard			
Inženýrské sítě :	kanalizace , obecní vodovod, elektřina, zpevněná veřejná komunikace, plyn			
Podlahová plocha celková:(m2)	150	Započitatelná plocha(m2):	135	
Cena za nemovitost:	3 585 000,- Kč		26 555,-Kč/m2	
Redukce ceny:	0,95			
Redukovaná cena:	3 405 000,- Kč		25 200,-Kč/m2	
Zdroj:	Realitní server ,únor 2014			

Vyhodnocení / stanovení srovnávací hodnoty oceňované nemovitosti				
Rozpětí redukováných cen	24 400– 36 800	Kč/m ²	4 620 000 – 6 970 000	Kč
Stanovená cena za 1m ² započitatelné plochy v oceňované nemovitosti	27 900 Kč/m²			

- Poloha charakteru předměstí
- Kvalitní provedení
- Samostatná dvojgaráž.

Srovnávací hodnota ke dni ocenění odhadu činí zaokr.:	5.285 000,-Kč
Slovy:“Pětmilionůdvěstěosmdesátpěttisícikorunčeských“	

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti(celková cena) zaokr.			
	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rekonstrukci
Srovnávací hodnota	5.285.000,-Kč	x	x
Pozemek tržní hodnota	620 000,-Kč	x	x
Věcná hodnota	x	x	x
Cena dle cenového předpisu č.450/2012 Sb.	x	x	x
Obvyklá cena	5.300.000,-Kč		

Obvyklá cena – věcná hodnota ke dni ocenění odhadu činí:	5.300.000,-Kč
Slovy:“Pětmilionůtřistatisícikorunčeských“	

V Praze dne 11.2.2014

Ing. Martin Šotola

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998 pod č.j. Spr. 638/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán pod č.1501-14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

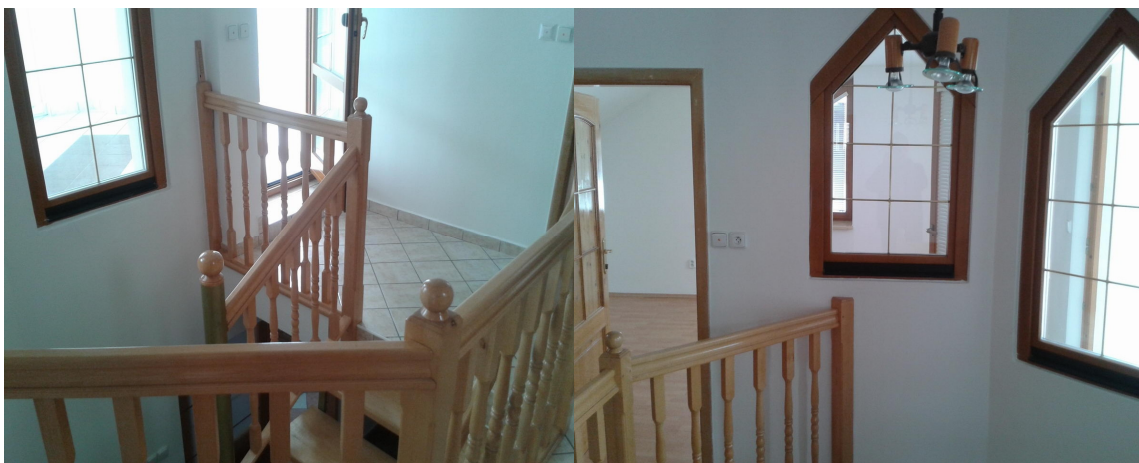
V Praze dne 11.2.2014

Ing. Martin Šotola

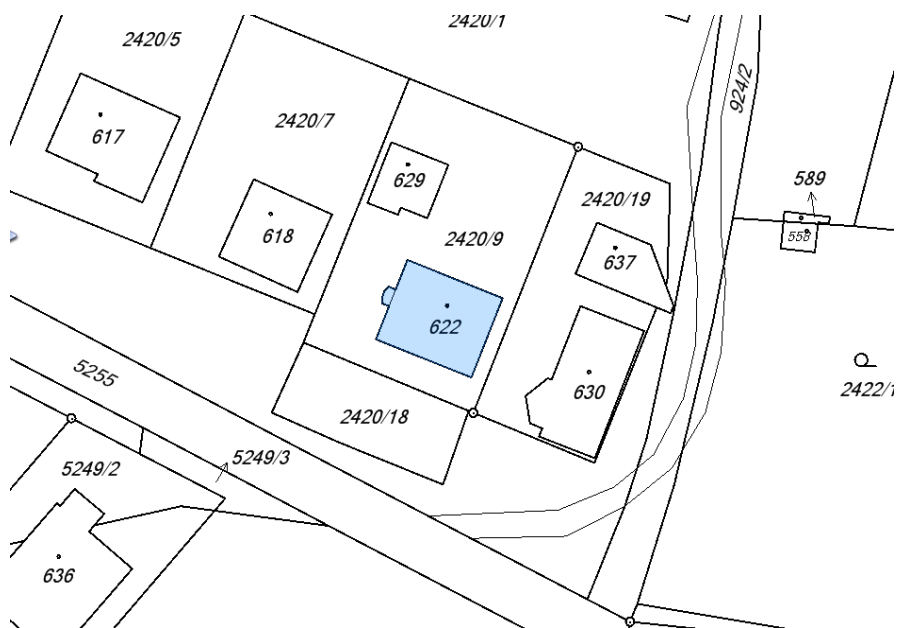
Příloha č.1:Fotodokumentace RD č.p.380



Příloha č.1:Fotodokumentace RD č.p.380



Příloha č.2 : katastrální mapa, situační mapa



Příloha č. 3: výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2013 16:35:02

Vyhotoveno 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: CZ0647 Znojmo Obec: 595021 Únanov
 Kat.území: 774308 Únanov List vlastnictví: 1250
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
BEZ BANKY s.r.o., Kopečná 248/31, Staré Brno, 60200 Brno 29229316		

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
P St. 622	125	zastavěná plocha a nádvoří			
P St. 629	53	zastavěná plocha a nádvoří			
P 2420/9	553	ostatní plocha	jiná plocha		

Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
P Únanov, č.p. 380		rod.dům		St.	622
P bez čp/če		garáž		St.	629

P = právní vztahy jsou doručeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 2.000.000,- Kč s příslušenstvím

BEZ BANKY s.r.o., Kopečná 248/31, Staré Brno, 60200 Brno, RČ/IČO: 29229316	Parcela: St. 622 Parcela: St. 629 Parcela: 2420/9 Stavba: bez čp/če na parc. St. 629 Stavba: Únanov, č.p. 380	V-3287/2012-713 V-3287/2012-713 V-3287/2012-713 V-3287/2012-713 V-3287/2012-713
--	--	---

listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.05.2012.

V-3287/2012-713

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1.000.000,- Kč s příslušenstvím

BEZ BANKY s.r.o., Kopečná 248/31, Staré Brno, 60200 Brno, RČ/IČO: 29229316	Parcela: St. 622 Parcela: St. 629 Parcela: 2420/9 Stavba: bez čp/če na parc. St. 629 Stavba: Únanov, č.p. 380	V-4061/2012-713 V-4061/2012-713 V-4061/2012-713 V-4061/2012-713 V-4061/2012-713
--	--	---

listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2012.

V-4061/2012-713

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
 strana 1

