

Popis

č. 4063/2014

o ceně nemovitostí – pozemek parc.č. 409, jehož součástí je rodinný dům č.p. 4118 stojící na pozemku parc.č. 409, a pozemky parc.č. 410 a 411; pozemky a budova k datu 22.4.2014 zapsány v katastru nemovitostí pro okres Hodonín, obec Kyjov a katastrální území Bohuslavice u Kyjova na listu vlastnictví č. 2038 pro výlučného vlastníka:
Vojáčková Naděžda, Bohuslavice 4118, 696 55 Kyjov, r.č. 525602

Objednatel posudku: DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011
Příkop 843/4, 602 00 Brno-Zábrdovice

Účel posudku: Odhad obvyklé ceny pro nedobrovolnou
veřejnou dražbu podle § 13 zákona č. 26/2000 Sb.

Zhotovitel posudku: **Ing. Zbyněk DOMANSKÝ**
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389
Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín
e-mail: z.domansky@gmail.com
tel.: 577 438 038, **731 402 122**

Datum místního šetření: 31.3.2014

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 31.3.2014

Ve Zlíně dne 22.4.2014

Tento posudek obsahuje celkem 12 stran (bez příloh) a předává se ve dvou vyhotoveních, archivní vyhotovení je uloženo u zhotovitele.

1.1 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí:

1. Stavební pozemky
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství

1.2 Všeobecné a místopisné údaje

Město Kyjov leží na silnici II. třídy č. 54 ve vzdálenosti 19 km severně od Hodonína. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2013 má celkem 11 483 obyvatel a je zde kompletní občanská vybavenost a technická infrastruktura.

Soubor nemovitostí se nachází uvnitř souvisle zastavěného území stavebně odloučené městské části Bohuslavice.

1.3 Popis oceňovaného areálu

Soubor nemovitostí je přístupný po veřejných zpevněných komunikacích. Riziko přístupu, sociální riziko a negativní vlivy okolí nebyly zjištěny. Podle povodňové mapy je v zóně s nízkým nebezpečím výskytu povodně. V místě je možnost napojení na dálkový vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť. Nabídka na trhu nemovitostí převyšuje poptávku.

Pozemky: Pozemky mají svažité charakter s mírným spádem k západu.

- Pozemek parc.č. 409 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 591 m²) tvoří plocha zčásti zastavěná rodinným domem a vedlejšími stavbami.
- Pozemky parc.č. 410 (podle KN zahrada o výměře 923 m²) a parc.č. 411 (podle KN vinice o výměře 237 m²) mají charakter oplocené zahrady tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem, na němž stojí hlavní stavba.

Plocha zahrady tvoří dlouhý pás, ze zadní strany přístupný po místní komunikaci, avšak terén u této hranice pozemku je svažitý a je v něm zapuštěn zemní sklep. Poloha, velikost a tvar pozemku umožňuje jednání o případném umístění další stavby v zahradě.

Hlavní stavba:

- Rodinný dům č.p. 411 (podle KN objekt bydlení, stojící na pozemku parc.č. 409) – koncový řadový dům.

Vedlejší stavby:

- Prádelna (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku parc.č. 411) – stavba navazující ve dvoře na rodinný dům.
- Garáž (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku parc.č. 411) – stavba navazující ve dvoře na prádelnu.
- Kůlna 1 (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku parc.č. 411) – stavba navazující ve dvoře na garáž.
- Kůlna 2 (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku parc.č. 411) – stavba navazující ve dvoře na kůlnu 2.

- Kůlna 3 (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku parc.č. 411) – samostatná stavba ve dvoře.

Další součásti a příslušenství:

Přípojky inženýrských sítí, studna, zpevněné plochy, oplocení, zemní sklep a trvalé porosty.

Omezení vlastnického práva:

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.
- Nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, předkupních práv, exekučních a insolvenčních titulů, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- Nemovitosti jsou zatíženy:
 - Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné
 - Zástavní právo smluvní

Specifické tržní charakteristiky:

- Relativně vzdálená poloha (vyjma Kyjova) od větších měst, mimo dálniční síť.
- Železniční spojení v obci.
- Dvougenerační velký rodinný dům.
- Možnost rozdělení rodinného domu na dvě samostatné bytové jednotky. Společné schodiště však vede středem domu a procházelo by bytem v 1.NP.
- Asi polovina obytných místností je průchozí.
- Velký dům znamenající potřebu vysokých nákladů na údržbu a dokončení oprav.
- Celá severní fasáda je neomítnutá, přičemž leží přímo na hranici se sousedním pozemkem.
- Půda podmíněně využitelná pro případnou částečnou adaptaci prostor.
- Možnost parkování a garážování na pozemku.
- Velká výměra zahrady podmíněně využitelná pro umístění další stavby. Tvar a konfigurace pozemku však není zcela ideální.

1.4 Stavební pozemky

Pozemky v okrese Hodonín v nevyjmenovaném městě Kyjov s počtem 11 483 obyvatel.

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh pozemku podle KN</i>	<i>skutečné využití</i>
409	591	zastavěná plocha a nádvoří	zčásti zastavěná plocha
410	923	zahrada	funkčně související plocha
411	237	vinice	funkčně související plocha
	1 751		

1.5 Rodinný dům, součásti a příslušenství

1.5.1 Popis hlavní stavby

Téměř zcela (kromě průjezdu) podsklepený dům se dvěma nadzemními podlažními a sedlovou střechou, bez vybaveného podkroví. Půdorys zastavěné plochy je ve tvaru písmene L. Hlavní vchod do domu je v úrovni 1.NP (poté, co se projde průjezdem do dvora) ze dvora. Vchod

a vjezd do průjezdu z ulice je na západní straně domu. Všechna podlaží domu (včetně sklepa a půdy) jsou přístupná po vnitřním schodišti. V uliční fasádě je arkýř.

Konstrukce a vybavení:

Betonové základy. Svislé nosné konstrukce zděné z plných pálených cihel v tl. 45 cm. Krov dřevěný se střešní krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce pozinkované. Vnitřní schodiště betonové. Stropy zřejmě pevné nespalné, s rovným podhledem. Podlahové krytiny – keramická dlažba, lité teraco, laminátové plovoucí podlahy. Vnitřní omítky vápenné, štukové. Fasádní omítky stříkané, pouze částečné, fasáda bez dodatečného zateplení. Zateplený je strop průjezdu, nad nímž je obytný pokoj. Dveře dřevěné, do dřevěných zárubní. Okna převážně plastová izolační. Bleskosvod se nevyskytuje.

Dům je napojen na dálkovou kanalizaci, plynovod a elektrickou síť. Voda je čerpána z vlastní studny. Dřívější žumpa už není používána. Vnitřní rozvody studené a teplé vody, kanalizace, plynu a světelné a třífázové elektroinstalace. Zemní plyn je připojen pouze ke sporáku. Ústřední topení s radiátory se zdrojem tepla z kotle na tuhá paliva s výměníkem tepla. Ve 2.NP jsou také lokální krbová kamna. Ohřev TUV z elektrického bojleru. Vybavení kuchyně – standardní kuchyňské linky, plynové sporáky, v 1.NP bez digestoře. Vybavení soc. zařízení standardní – v 1.NP sprchový kout, ve 2.NP vana, umyvadla, WC, keramické obklady.

Dispoziční řešení:

1.PP: schodiště, chodba, 4 sklepy

1.NP: předsíň, schodiště, koupelna, WC, kuchyň, komora, 4 pokoje, průjezd

2.NP: schodiště, chodba, koupelna, WC, kuchyň, komora, 5 pokojů, balkón

Dům umožňuje rozčlenění na dvě samostatné bytové jednotky a případné využití půdy k jiným než skladovacím účelům.

Historie a stav:

Přesné stáří nebylo zjištěno, předpokládané stáří asi $S = 70$ roků. Dům je ve stavu běžné údržby a postupné modernizace. V posledních 8 letech došlo k výměně vodárny, vnitřních instalačních rozvodů, oken a vrat, zrušení žumpy a napojení na kanalizační řad, úpravě soc. zařízení a chodníků ve dvoře. Dům je velký, vyžaduje pokračování ve smyslu jeho další rekonstrukce a modernizace.

1.5.2 Popis dalších součástí a příslušenství

Vedlejší stavby:

- Prádelna – nepodsklepená zděná stavba se sedlovou střechou.
- Garáž – nepodsklepená zděná stavba se sedlovou střechou.
- Kůlna 1 – nepodsklepená zděná stavba se sedlovou střechou.
- Kůlna 2 – nepodsklepená zděná stavba se sedlovou střechou.
- Kůlna 3 – nepodsklepená zděná stavba s pultovou střechou.

Venkovní úpravy:

- přípojky inženýrských sítí – vodovodní, kanalizační, plynová a elektrická
- studna – z betonových skruží
- zpevněné plochy – z betonové dlažby



- oplocení – drátěné
- zemní sklep – betonový

Trvalé porosty:

Ovocné a okrasné stromy a keře ve standardním rozsahu a kvalitě.

Obvyklá cena nemovitostí
(po zaokrouhlení)
činí

1 500 000,- Kč

slovy: jedenmilionpětset korun českých

Ve Zlíně dne 22.4.2014

Ing. Zbyněk Domanský