Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 15 / 6 / 2013

Typ nemovitosti	Rodinný dům bez nebytových prostor bez garáže v současném stavu
Účel ocenění	Určení tržní ceny

Předmět ocenění

Budova RD č.p. 47, LV č. 662 na pozemku parc.č. St. 133/3
pozemek parc.č. St. 133/3, LV č. 662

Adresa

Kraj	Jihomoravský kraj	Obec	Božice	Počet obyvatel	1555
Kat. území	Božice	Ulice		č.p.	47
Část obce dle LV					

Objednatel

Milan Korityák
671 64 Božice č.p. 47
ČESKÁ REPUBLIKA

Tel.	
E-mail	

Vlastnictví

Budova RD č.p. 47	Korityák Milan - Božice, 47, ČESKÁ REPUBLIKA	
pozemek parc.č. St. 133/3	Korityák Milan - Božice, 47, ČESKÁ REPUBLIKA	

Zpracováno pro	

Vypracoval	Ing. Klement Luděk
Licence číslo **0724**	Oblekovice 370 671 81 Znojmo email: klementludek@seznam.cz tel: 722 567 300

Počet stran textu	6	Počet stran příloh	7

Obvyklá cena - současný stav

Započitatelná podl. plocha	68.68	m^2	6 000	$Kč/m^2$	412 100	Kč

Obvyklá cena - současný stav	**410 000**	**Kč**
	Čtyřistadeset tisíc	Kč

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

\+ obec má základní občanskou vybavenost, dům je částečně rekonstruovaný

\- pozemek je malý, dům vyžaduje rekonstrukci.

Podmínky platnosti ceny

Cena je podmíněna zánikem zástavního práva smluvního a exekutorského, zánikem exekučního příkazu

Nákladová cena (stavba bez opotřebení) - současný stav	**1 548 000**	**Kč**
	Jeden milion pětsetčtyřicetosm tisíc	Kč

Vyhodnocení rizik

ANO	nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným

	stavem)
ANO	stavba je umístěna na vlastním pozemku
ANO	k nemovitosti je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup
ANO	nemovitost je prosta věcných břemen a jiných omezení, zásadním způsobem podmiňujících vhodnost zástavy, např. - břemeno doživotního užívání, nájemní smlouvy na dobu určitou a předkupní práva
ANO	nemovitost je prosta věcných břemen a jiných omezení, částečně podmiňujících vhodnost zástavy, např. – břemeno vedení IS, ochranná pásma
NE	nemovitost je prosta jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod.
	Nemovitost je zatížena zástavním právem smluvním a exekutorským, exekučním příkazem k prodeji
ANO	stavba nevykazuje zjevné technické závady, ovlivňující její životnost
ANO	nemovitost je užívána v souladu s právním stavem
ANO	stavba je určena výhradně k bydlení nebo rekreačním účelům
ANO	stavba je zkolaudována a bylo jí přiděleno č.p. event. evidenční
ANO	nemovitost se nenachází v území, které bylo v minulosti zaplaveno, nenalézá se v záplavovém území dle platného povodňového plánu
ANO	stavba je dokončena
ANO	zpracovatel ocenění je odhadcem

REET:	**ANO**	

Podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 662, vyhotovil dálkový přístup ČÚZK 19.6.2013.
Snímek kat. mapy pro k.ú. Božice, vyhotovil dálkový přístup ČÚZK 19.6.2013.
informace o stavbě, vyhotovil dálkový přístup ČÚZK 19.6.2013.
informace o stavbě, vyhotovil dálkový přístup ČÚZK 19.6.2013.
místní šetření provedené dne 18.6.2013 za přítomnosti majitele.
fotodokumentace.
mapy místa.
vlastní databáze.
informace z internetu.

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 662, vyhotovil dálkový přístup ČÚZK 19.6.2013.
Snímek kat. mapy pro k.ú. Božice, vyhotovil dálkový přístup ČÚZK 19.6.2013.
informace o stavbě, vyhotovil dálkový přístup ČÚZK 19.6.2013.
informace o stavbě, vyhotovil dálkový přístup ČÚZK 19.6.2013.
fotodokumentace.
mapy místa.

Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu

Obec Božice leží v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Znojmo. Obec leží asi devatenáct kilometrů východně od Znojma. Stálý počet občanů této středně velké obce je asi 1510 obyvatel. Protéká zde řeka Jevišovka. Obec je vzdálená přibližně 11 km od rakouských hranic. Leží v průměrné výšce 195 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1225. Celková katastrální plocha obce je 2989 ha, z toho orná půda zabírá 71%. Lesy zabírají pouze kolem jedné desetiny katastru obce. V místě je rozšířené pěstování vína. Obcí neprochází žádná významná komunikace.

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...

Umístění v obci	širší centrum obce	Okolní zástavba	zástavba RD

V obci jsou obchod, hospoda, pošta, mateřská škola, základní škola, čerpací stanice, ordinace obvodního a zubního lékaře, drobné služby. Do obce jezdí ze Znojma autobusová linka, vedle obce je železniční zastávka. Obec je plynofikována, má obecní vodovod i kanalizaci.
Nemovitost leží západně od centra v zastavěné části obce. V okolí je běžná vesnická zástavba.

Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)	60	Km
Hromadná doprava - četnost spojů	dostatečná frekvence spojů v průběhu celého dne	
Nákupní možnosti dostupné v místě	Ano	

Informace o nemovitosti

Oceňované nemovitosti jsou pozemek a stavba.
Pozemek je rovinný, oplocený, přístupný z obecní komunikace p.č. 454/14. Je napojený na veřejný vodovod a kanalizaci, na rozvod NN a plynu.
Dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím. Půdorys má tvar písmene L. Jeho dispozice je 3+kk. Ze dvora je vstup do původní stodoly. Ta je částečně využívána ke skladování. V její další části je přístavba domu. Z otevřeného prostoru stodoly je vstup do chodby domu. Z ní se vchází do pokoje, koupelny s WC, šatny a do obývacího pokoje s kuchyní. Tato místnost je průchozí do ložnice.
Stáří původní stavby je asi 100 roků. V roce 2005 byla přistavěná chodba, pokoj a koupelna s WC. V celém domě byly od roku 2004 do roku 2012 provedeny nové omítky, rozvod vody, kanalizace a elektřiny. Byla namontována nová okna, provedena venkovní hrubá omítka, vnitřní betonové podlahy. Dvůr byl vydlážděn zámkovou dlažbou.
Dům má kamenné základy, svislé konstrukce jsou z nepáleného i páleného zdiva. Strop je dřevěný, krov dřevěný valbový s pálenou krytinou. Okna jsou dřevěná zdvojená, na podlahách jsou laminát, PVC a dlažba. Vytápění je přímotopy elektrickými a na tuhá paliva.
Objekt je užíván majitelem. Je postupně opravován.

Přístup a příjezd k nemovitostem

přímo z veřejné komunikace parc.č. 454/14 ve vlastnictví obce.

Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Popis nemovitosti

Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	98	m^2
Počet koupelen	1			Počet kuchyní	1			

Vybavení koupelny	Vybavení kuchyně
vana, umyvadlo, WC	kuchyňská linka, sporák elektrický

Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny	Ano

Při ocenění nemovitosti pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny

Počet bytových jednotek	1	RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.	Ne

Rodinný dům je v současném stavu běžně uživatelný a obyvatelný	Ano

Technický stav

Budova RD	Stav	průměrný	Stáří roků	odhadem 100
	Opotřebení odhadem			50 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby				nevykazuje

Nákladová cena (stavba bez opotřebení)

Obestavěný prostor	344 m³	Cena	4 500 Kč/m³	Cena celkem	**1 548 000** Kč

Pozemky

Pozemky tvořící funkční celek se stavbou

Výměra	235 m²	Cena pozemků	200 Kč/m²	Cena celkem	**47 000** Kč

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	napojeno
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	není
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	kamenné	svislé konstrukce	zděné z pálených a nepálených cihelv tloušťce 60 cm
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trámové s podhledem	konstrukce střechy	valbová s krovem dřevěným
krytina střech	pálená tašková jednoduchá	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	hrubá omítka
vnitřní obklady	obklad keramický	schody	chybí
dveře a vrata	dřevěné dveře	okna	dřevěná zdvojená
povrch podlah	dlažba, laminát, PVC	vytápění	lokální na elektřinu a tuhá paliva
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	chybí
ohřev teplé vody	bojlerem	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT,EPS a pod.)	chybí

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

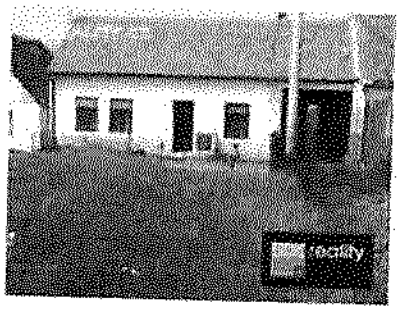
1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započit. plocha
chodba	5.20 m²	1.0	5.20 m²
šatna	1.43 m²	1.0	1.43 m²
pokoj	11.88 m²	1.0	11.88 m²
koupelna s WC	5.76 m²	1.0	5.76 m²
obývací pokoj s kuchyňským koutem	32.20 m²	1.0	32.20 m²
ložnice	12.21 m²	1.0	12.21 m²
Součet ploch za podlaží	**68.68** m²		**68.68** m²

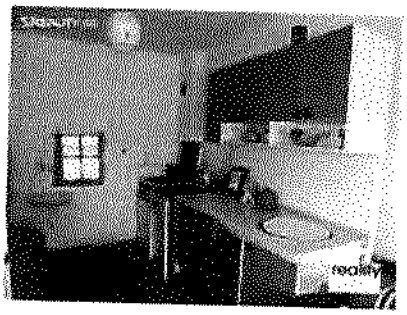
Srovnávací metoda							
1. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: SDK reality Znojmo, datum změny inzerátu 15.6.2013						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	95.0 m^2
Podlahová plocha	62.0 m^2					Celková výměra všech pozemků	218.0 m^2

Cena za nemovitost	350 000 Kč	5 600 Kč/m^2
Redukce ceny	10 %	
Redukovaná cena	**315 000** Kč	**5 100** Kč/m^2

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Rodinný dům 2+1 v obci Žerotice, okres Znojmo s dvorkem a zahradou v klidné části obce, vzdálené 4,8 km od Výrovické přehrady. K domu náleží hospodářské přístavby, chlévy, sklep, studna, suché WC. Dům je vhodný k bydlení nebo rekreaci. IS: elektřina, voda, plyn. Kanalizace se bude v obci budovat v roce 2013.
Nemovitost leží v menší obci než oceňovaná, pozemek je podobně velký, dům je v horším stavu.



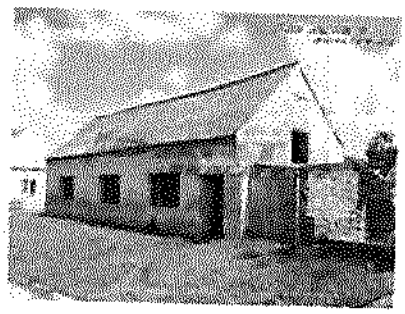


2. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: Bart reality Brno, datum změny inzerátu 11.6.2013						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	105.0 m^2
Podlahová plocha	70.0 m^2					Celková výměra všech pozemků	536.0 m^2

Cena za nemovitost	399 000 Kč	5 700 Kč/m^2
Redukce ceny	15 %	
Redukovaná cena	**339 000** Kč	**4 800** Kč/m^2

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Samostatně stojící rodinný dům 2+1 v městysu Prosiměřice. Nemovitost je situována na okraji městysu, v klidné části. Jedná se o stavbu ze smíšeného zdiva, se sedlovou střechou, obytná plocha domu činí cca 60 m2. Po vstupu do domu se nacházíme v chodbě, která přechází ve vchody do jednotlivých místností přízemní obyvatelné části domu o velikosti 2+1. Dispoziční řešení: kuchyně, dvě místnosti, koupelna, toaleta. Nemovitost je určena ke kompletní rekonstrukci, či k demolici - případně pak využití stavební parcely k výstavbě nového rodinného domu. Vytápění: kamna na tuhá paliva. Dům je napojen na obecní vodovod. Odpady jsou svedeny do kanalizace.
Nemovitost leží v podobné obci jako oceňovaná, pozemek je větší, dům je v horším stavu.

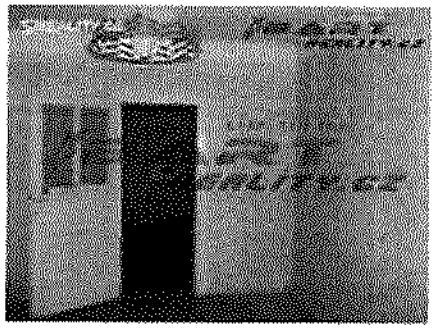


3. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: Bart reality Brno, datum změny inzerátu 2.5.2013						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	124.0 m^2
Podlahová plocha	90.0 m^2					Celková výměra všech pozemků	334.0 m^2

Cena za nemovitost	459 000 Kč	5 100 Kč/m^2
Redukce ceny	15 %	

Redukovaná cena	**390 000** Kč	**4 300** Kč/m²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou
Rodinný dům 2+1 v řadové zástavbě v obci Prosiměřice (okres Znojmo). Nemovitost je situována na okraji obce. Jedná se o nemovitost s bezbariérovým přístupem. Po vstupu do domu se nacházíme v zádveří, na které navazuje chodba, jež přechází ve vchody do jednotlivých místností přízemní obyvatelné části domu o velikosti 2+1. Dispoziční řešení: kuchyně, komora, dvě obytné místnosti, koupelna, toaleta. Nemovitost je určena k rekonstrukci. O vytápění domu se stará plynový kotel s rozvody ústředního topení. Dům je napojen na obecní vodovod. Odpady jsou svedeny do kanalizace. Nemovitost je podsklepena. K domu náleží udržovaná zahrada o výměře 172 m2. Další: garáž, kůlna, hospodářská budova. Nemovitost je v podobné obci jako oceňovaná, pozemek je podobný, dům je v horším stavu.

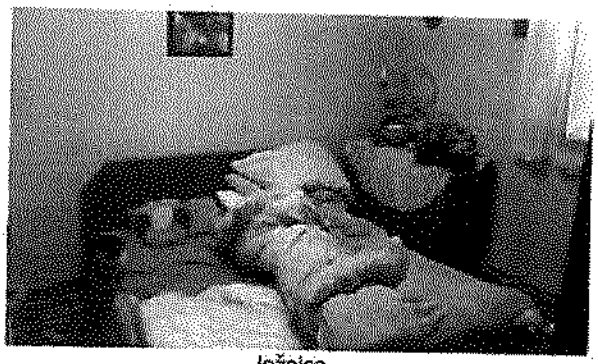


Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukovaných cen	4 300 - 5 100	Kč/m²	315 000 - 390 000 Kč
Stanovená cena za 1m² v oceňované nemovitosti			**6 000 Kč/m²**

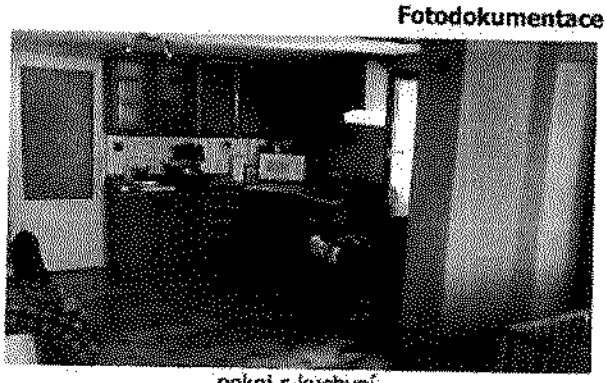
Ve srovnávací metodě jsem porovnal oceňovanou nemovitost se třemi podobnými, které se prodávají v okolí. Jedná se vždy o podobně velké domy s malým pozemkem. Na základě porovnání určuji cenu za m2 užitné plochy oceňovaného domu 6 000 Kč.

Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu	
Nemovitost je	užívána vlastníkem

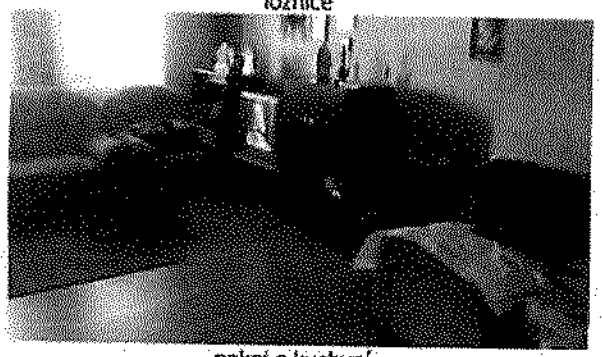
Vypracoval	Ing. Klement Luděk Oblekovice 370 671 81 Znojmo	
Licence číslo **0724**		



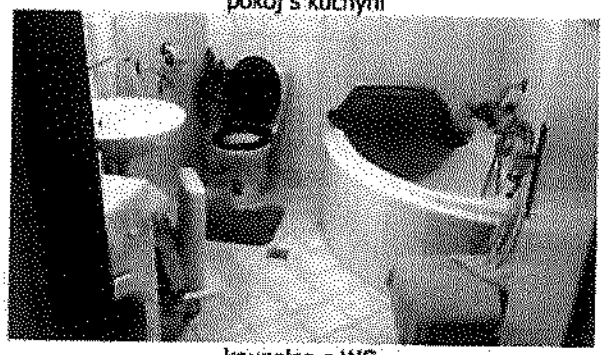
ložnice



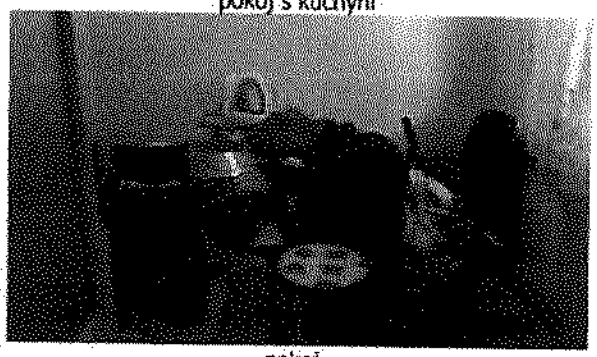
pokoj s kuchyní



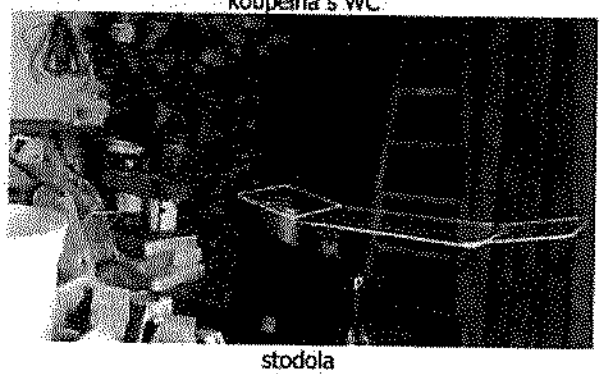
pokoj s kuchyní



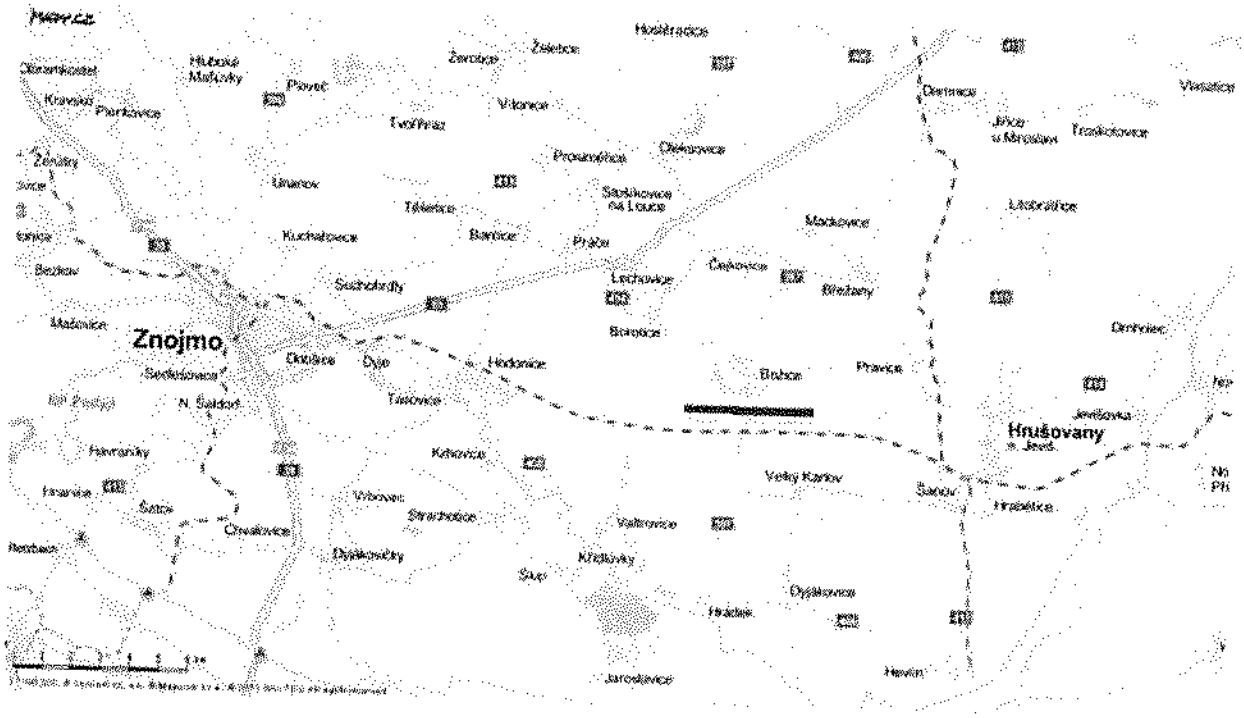
koupelna s WC

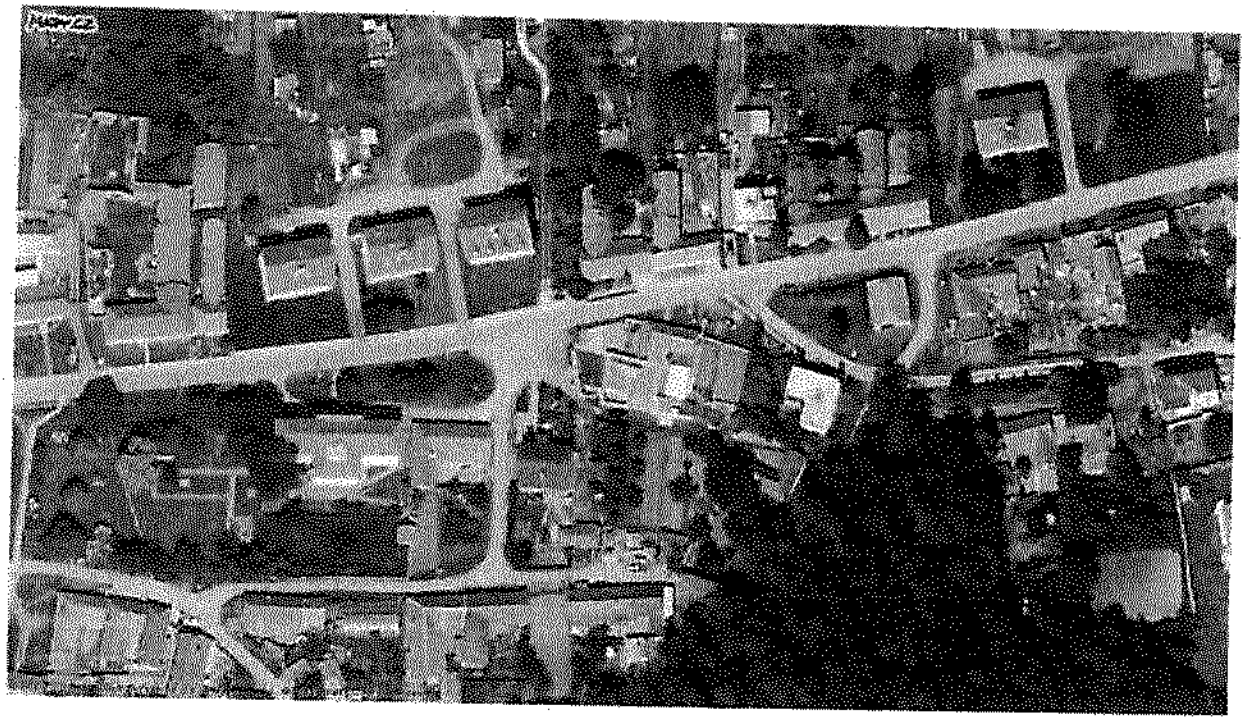


pokoj



stodola


Znojmo
Hnušovany
Božice



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 662

Katastrální území:

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Kontydr Milan	č.p. 47, 67164 Bořitov	

Parcely

Stavby

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.06.2013 09:38:06

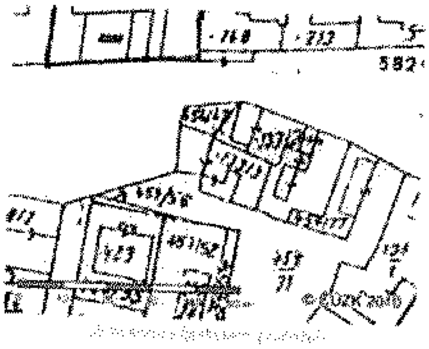
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává

© 2004 - 2013

Verze aplikace: 4.6.4 build 324

Informace o parcele

Parcelní číslo:	**st. 133/3**
Obec:	[illegible]
Katastrální území:	[illegible]
Číslo LV:	[illegible]
Výměra [m²]:	235
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	ZNO/MO,6-8/4
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	[illegible] 47



Vlastníci, jiní oprávnění

[illegible]	[illegible]	[illegible]
Korityák Milan	č.p. 47, 67164 Božice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Předkupní právo

Zahájení exekuce - Korityák Milan

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.06.2013 09:38:06.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [illegible]

© 2004 - 2013 [illegible]

Verze aplikace: 4.6.4 build 226

Informace o stavbě

Stavba:	**č.p. 47**
Obec:	[illegible]
Část obce:	[illegible]
Katastrální území:	[illegible]
Číslo LV:	[illegible]
Na parcele:	[illegible]
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení

Vlastníci, jiní oprávnění

[illegible]	[illegible]	[illegible]
Korityák Milan	č.p. 47, 67164 Božice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

[illegible]

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Předkupní právo

Zahájení exekuce - Korityák Milan

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

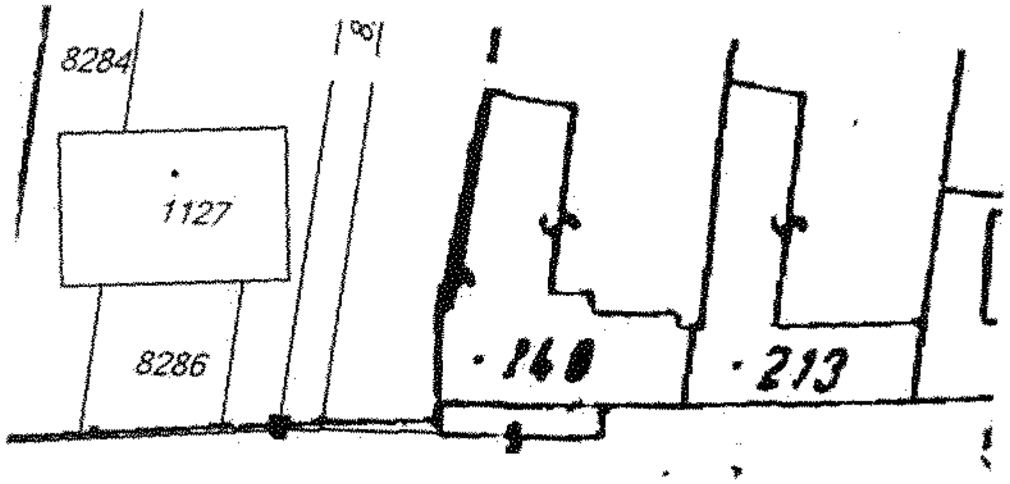
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

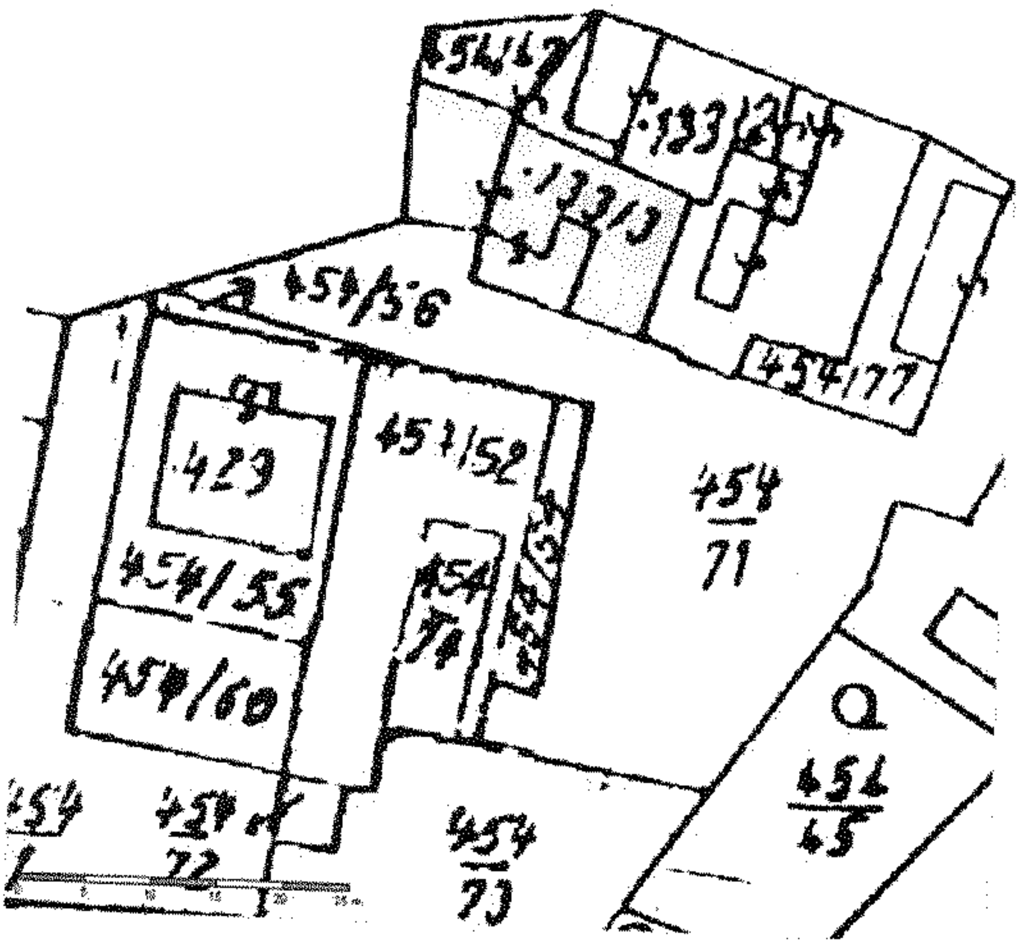
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.06.2013 09:38:06

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [illegible]

© 2004 - 2013 [illegible]

Verze aplikace: 4.6.4 build 226


8284
1127
8286
·213


454/56
454/77
429
454/52
454/71
454/55
454/74
454/60
454/65
454/72
454/73