

## Popis

### č. 4135/2014

o ceně nemovitostí – pozemek parc.č. 1526, jehož součástí je rodinný dům č.p. 299, a pozemky parc.č. 4001/113 a 4014; k datu 21.11.2014 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres Břeclav, obec a katastrální území Moravská Nová Ves na listu vlastnictví č. 29 pro výlučného vlastníka:

*Fojtík Radek, Kukvická 299, 69155 Moravská Nová Ves*

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**, tel: **731 402 122**  
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí  
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389  
**Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín**  
***z.domansky@gmail.com***, ***www.doming.euweb.cz***

Datum místního šetření:

24.9.2014

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: **24.9.2014**

Ve Zlíně dne 21.11.2014

### 1.1 Přehled oceňovaných nemovitostí

*Soubor nemovitostí:*

1. Pozemky
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství

**Při prohlídce nebyly nemovitosti zpřístupněny, při ocenění se vychází z dostupných podkladů a informací a z výsledků prohlídky z dostupných prostor.**

### 1.2 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Moravská Nová Ves leží 12 km severovýchodně od Břeclavi na silnici II. třídy č. 424, v sousedství silnice I. třídy č. 55, a na železniční trati. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2013 obec má celkem 2 613 obyvatel a je zde pošta, matrika, škola a zdravotní zařízení.

Soubor nemovitostí se nachází na severním okraji souvisle zastavěného území obce v ulici Kukvická.

### 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně (zóna 1). V místě je pravděpodobně možnost napojení na dálkový vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť. Nabídka na trhu nemovitostí převyšuje poptávku.

*Pozemky:*

Stavební pozemky v okolí rodinného domu mají rovinatý charakter.

- Pozemek parc.č. 1526 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 264 m<sup>2</sup>) tvoří plocha zčásti zastavěná rodinným domem. Podle územního plánu je ve stabilizovaných zastavitelných plochách Br – plochy bydlení v rodinných domech.

Pozemky mimo souvisle zastavěné území obce – severně od silnice I/55:

- Pozemky parc.č. 4001/113 (podle KN orná půda o výměře 1851 m<sup>2</sup>) a 4014 (podle KN orná půda o výměře 2768 m<sup>2</sup>) jsou nezastavěné zemědělské plochy. Bonita půdy: BPEJ 00501 a 00300.

Podle územního plánu jsou v nezastavitelných plochách Zo – orná půda. U pozemku parc.č. 4014 je vyznačeno opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám.

*Hlavní stavba:*

- Rodinný dům č.p. 299 (podle KN rodinný dům, stojící na pozemku parc.č. 1526) – koncový řadový dům (obytná část domu).

**Vedlejší stavba:**

- Průjezd a hospodářská část domu (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku parc.č. 1526) – stavba přiléhající k rodinnému domu.
- Kůlna (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku parc.č. 1526) – přístavba v zahradě.

**Další součásti a příslušenství:**

Přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a trvalé porosty.

**Omezení vlastnického práva:**

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.
- Podle záznamů v KN nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- Podle nahlížení do KN nemovitosti jsou zatíženy:
  - Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné
  - Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
  - Zahájení exekuce - Fojtík Radek
  - Zástavní právo exekutorské
  - Zástavní právo smluvní
  - Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

**Specifické tržní charakteristiky:**

- Zanedbaný stavebně technický stav domu.
- Velmi malý pozemek tvořící funkční celek s rodinným domem.

## 1.4 Pozemky

Pozemek v okrese Břeclav v obci s počtem 2 001 – 5 000 obyvatel.

parc.č.	výměra (m <sup>2</sup> )	druh pozemku podle KN	skutečné využití
1526	264	zastavěná plocha a nádvoří	zčásti zastavěná plocha
	<b>264</b>		

**Stavební pozemek:**

Pozemky parc.č. parc.č. 1526 tvoří jednotný funkční celek společně s rodinným domem.

**Zemědělské plochy:**

Pozemky parc.č. 4001/113 a 4014 – nezastavěné obdělávané zemědělské plochy mimo souvislou zástavbu.

## 1.5 Rodinný dům, součásti a příslušenství

### **1.5.1 Popis hlavní stavby**

Zřejmě nepodsklepený dům s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, bez vybaveného podkroví. Půdorys zastavěné plochy je ve tvaru písmene L, uvnitř domu je atrium, za domem malá zahrádka. Hlavní vchod do domu je v úrovni 1.NP z ulice na severozápadní straně domu. Vnitřní schodiště se zřejmě nevyskytuje.

#### *Konstrukce a vybavení:*

Původní základové pasy. Svislé nosné konstrukce zděné. Krov dřevěný s taškovou střešní krytinou. Klempířské konstrukce plechové. Vnitřní schodiště se zřejmě nevyskytuje. Stropy zřejmě dřevěné s rovným podhledem. Fasáda se stříkanými omítkami, s keramickým obkladem soklu, bez dodatečného zateplení. Předpokládá se: podlahové krytiny standardní, vnitřní omítky hladké, dveře dřevěné. Okna dřevěná s žaluziemi. Bleskosvod se nevyskytuje.

Dům je zřejmě napojen na dálkový plynovod a elektrickou síť. Způsob odběru vody a odtoku splaškových vod do kanalizace nebyl prověřen. Předpokládá se: vnitřní rozvody studené a teplé vody, kanalizace, plynu a světelné a třífázové elektroinstalace. Způsob vytápění a ohřevu vody nebyl prověřen. Stejně tak vybavení kuchyně a soc. zařízení. Předpokládá se spíše podstandardní vnitřní vybavení.

#### *Dispoziční řešení:*

V domě je zřejmě 1 malý byt. Jeho dispoziční řešení nebylo prověřeno.

#### *Historie a stav:*

Stáří domu nebylo zjištěno – podle polohy a konstrukčního řešení se předpokládá asi 80 roků. Dům podle vnějšího ohledání je ve spíše zanedbaném stavebně technickém stavu. Jsou znatelné praskliny v obvodových stěnách a oprýskání fasádních omítek, zřejmě od zemní vlhkosti. Nátěry oken a vrat jsou rovněž oprýskané.

### **1.5.2 Popis dalších součástí a příslušenství**

#### *Vedlejší stavba:*

- Průjezd a hospodářská část domu – jednopodlažní zděná stavba se sedlovou střechou. V zadním traktu je vestavěná garáž.  $ZP = (15,00 \cdot 4,00 + 3,50 \cdot 1,70) \cdot 0,9 = 59,36 \text{ m}^2$
- Kůlna – jednopodlažní zděná stavba se pultovou střechou.  $ZP = 4,25 \cdot 2,50 = 10,63 \text{ m}^2$

#### *Venkovní úpravy:*

- přípojky inženýrských sítí – bez prověření
- zpevněné plochy – betonové
- oplocení – zděná plotová zídka

#### *Trvalé porosty:*

V minimálním rozsahu a kvalitě.

### Celková rekapitulace

**Obvyklá cena bez závad (před korekcí a zaokrouhlením):**

1. Stavební pozemky	Kč	159 000,00
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství	Kč	392 000,00
	CO →	<b>Kč 551 000,00</b>

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří (prodej srovnatelných starších rodinných domů s asi 100 m<sup>2</sup> užitné plochy) v obci Moravská Nová Ves (přičemž uvedené nabídkové ceny v cenové relaci 350-550 tis. Kč v závislosti na poloze, stavu a vybavení jsou vyšší nežli ceny reálně obchodovatelné) lze usuzovat na reálnou cenu oceňovaného rodinného domu včetně pozemků na úrovni **400 000,00 Kč**.

Po úpravě průměrováním:  $(551000+400000)/2 = 475\ 500,00\ \text{Kč}$

**Korekce obvyklé ceny po započtení právních závad:**

Nemovitosti nejsou zatíženy nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva, které se neodstraní provedením dražby, vyjma zapsaného věcného břemene, které zřejmě výrazně neomezuje užívání rodinného domu a není významnou tržní závadou. Nejsou mně známy aktuální závazky a výše případných nedoplatků plynoucích ze zapsaného zástavního práva. K zástavnímu právu při ocenění tedy nepřihlížím, budiž vypořádáno individuálně. Po provedeném zohlednění stavebně technického stavu a tržních charakteristik nemovitostí nebudu započítávat srážky za stavebně technické a právní závady, které by po převodu vlastnictví zatěžovaly nemovitosti. Bude započtena srážka ve výši 10 % za možné komplikace při vyklizení nemovitostí po provedení nedobrovolné dražby.

$475500,00 * 0,9 = 427\ 950,-\ \text{Kč}$

Obvyklá cena nemovitostí  
(po zaokrouhlení)  
činí

**430 000,- Kč**

**slovy: čtyřistatřicettisíc korun českých**

Ve Zlíně dne 21.11.2014

Ing. Zbyněk Domanský