

Okres: Vyškov
Obec : Nesovice

ZNALECKÝ POSUDEK č.4774/222/2017

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.222 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Nesovice, okres Vyškov

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 3. října 2017.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.497 pro k.ú.Nesovice, okres Vyškov ze dne 3.10.2017,
vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.497 pro k.ú.Nesovice, okres Vyškov ze dne 3.10.2017

Vlastnické právo:

Švarcová Magda, č. p. 222, 683 33 Nesovice

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů a informací, které dodal objednatel posudku. Fotodokumentace objektu byla pořízena objednatelem posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 3.října 2017.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.222 s příslušenstvím v k.ú. a obci Nesovice, okres Vyškov, který je umístěn v zastavěné části obce nedaleko komunikace procházející obcí. Nesovice - malá zemědělská obec vzdálená 7 km východně od Bučovic, rozléhající se při ústí Hvězdličky do Litavy a při státní silnici z Brna do Uherského Hradiště. K obci přináleží osada Nové Zámky a od roku 1942 i sousední obec Letošov. Obec Nesovice má vodovod a je plynofikovaná. Děti zde navštěvují mateřskou a základní školu. Z působících společenských a zájmových organizací jmenujme například Myslivecké sdružení Plánava, TJ Sokol Nesovice - oddíl kopané, tenisu, šachu, Sbor dobrovolných hasičů, Klub mladých debrujárů, Český zahrádkářský svaz, Chovatele drobného zvířectva. Majetkem obce Nesovice je také místní koupaliště, v areálu koupaliště je k dispozici dětský koutek, hřiště pro beach volejbal, travnaté hřiště pro mini kopanou, stolní tenis, stolní fotbálek, kuželky. Nad obcí Nesovice se nad zámek tyčí nově vybudovaný vodojem, který je jedním z nejvyšších bodů v obci. V obci je kadeřnictví, obchod s potravinami a smíšeným zbožím, prodejna zemědělských potřeb, společnost na výrobu plochého skla, Agronet Nesovice, velkoobchod se spojovacím materiálem a další společnosti. V obci jsou také pořádány pravidelné kulturní a společenské akce - obecní ples, volejbalové turnaje, pálení čarodějnic, dětský den, Babské hody a další. Obec je po celý rok dobře dostupná automobilem a je zde pravidelná autobusová doprava. Obcí prochází silnice vedoucí ze Slavkova u Brna do Uherského Hradiště a železniční trať na trase Brno - Kyjov. A je zde také železniční vlaková zastávka. Počet obyvatel 1 082.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. K nemovitosti patří hospodářský objekt s pultovou střechou a taškovou krytinou a kolna s pultovou střechou a taškovou krytinou, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na inženýrské sítě, pozemky s porosty jsou oploceny. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.280 o výměře 296 m². Dále k objektu náleží p.č.1627/5 – zahrada o výměře 1145 m² a p.č.1627/31 – zahrada o výměře 578 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.222

Rodinný dům v k.ú. a obci Nesovice, okres Vyškov, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys, má 1 nadzemní podlaží a podkroví. Základy kamenné a betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová a pultová, krytina tašková, krov dřevěný, vnitřní omítky vápenné, venkovní břízolit, stropy s rovným podhledem, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna plastová a dřevěná, dveře dřevěné a plastové, vnitřní obklady keramické, podlahy betonové, keramická dlažba, vlysy, PVC, koberce, vytápění ústřední, elektroinstalace. Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je uvažován jako průměrný.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.222 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Nesovice, okres Vyškov

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1:

Rodinný dům, Nesovice, okres Vyškov, **cena 1 399 000,- Kč**



Exkluzivně vám nabízíme rodinný dům v Nesovicích u Vyškova. Tento dům je rozdělen na dvě části. První část je původní a druhá část je přistavena v roce 1990. První část vyžaduje jistou rekonstrukci, dle potřeb a touhy nového majitele. Nová část je připravena k bydlení. Po pravé straně v přízemí od vchodu do domu se nachází starší zástavba, kde vstoupíme chodbou do části, kde se nacházejí tři pokoje a nevybavená kuchyň. Je zde také místnost se sprchovým koutem a místnost, kde je umístěn elektrický ohřívač vody. V přízemí se také nachází WC, spíže, vchod do garáže a vchod do sklepa. V mezipatře nové zástavby se nachází menší pokoj. Poněkud příkřejší schody nás přivedou další části domu, kde se nachází mezonetový pokoj, koupelna s WC a o pár schodků výš je kuchyně. Patro také disponuje vchodem

na terasu a dále na krásnou rozlehlou zahradu. Na zahradě je nachází ovocné stromy a také kopaná studna. Na pozemku musí ještě dojít k jistým parcelním úpravám, které předcházejí kolaudaci nové zástavby. Dům by mohl být k nastěhování přibližně na jaře roku 2018. Energetický štítek nebyl majitelem předložen, z toho důvodu je uváděna kategorie G.

Nemovitost č.2:

Rodinný dům, Nesovice - Letošov, okres Vyškov, **cena 1 100 000,- Kč**



Dům je částečně podsklepen, 2 kuchyňské linky, vyklizený k okamžitému nastěhování, u domu je zahrádka 180 m² vč. sklepů.

Nemovitost č.3:

Rodinný dům, Snovídky, okres Vyškov, **cena 1 490 000,- Kč**



Na okraji vrchoviny Ždánický les nabízíme ve výhradním zastoupení nemovitost na prodej s využitím nejen k trvalému bydlení, ale i pro účely rekreace. Jde o samostatně stojící dům v obci Snovídky o dispozici 4+1, na parcele o rozloze 340 m², o podlahové ploše 165 m². Sestává se z kuchyně, 4 pokojů, chodby, koupelny a samostatného WC, velké komory a přilehlých zastřešených hospodářských budov a staveb o ploše 83 m². Dům je z roku 1934 a prošel kompletní rekonstrukcí v roce 1972. Vytápění a ohřev vody v nemovitosti je řešen plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva, vaření je na plynovém sporáku. Elektrická přípojka 220/380V, plynová přípojka, voda vlastní studna s pitnou vodou (možnost připojit na obecní vodovod), septik (obecní kanalizace je v plánu). Plastová okna, podlahová krytina v obytných místnostech parkety, v koupelně a WC keramika, zbytek beton s dlažbou. Výhodou je sklep na zeleninu a ovoce. Přilehlé dřevníky, truhlářská dílna včetně vybavení.

Nemovitost je v původním udržovaném a suchém stavu a je vhodná i k rekonstrukci. Možnost rozšíření do podkrovního prostoru po zpevnění stropu. Na přilehlé zahradě o výměře 764 m² se nachází kůlna 4x6 m², zděná garáž 4x6 m² a dřevěná pergola k posezení. Z domu je přes zahradu výhled do okolní přírody, který vybízí k relaxaci či zahrádkaření, okolní lesy pak k houbaření, zdravotním procházkám či k myslivosti. Klid a soukromí, ihned volné. Obec Snovídky leží 3 km od obce Nesovice, 15 km od Bučovic a 20 km od Vyškova. Nachází se zde obecní úřad, MŠ, víceúčelové dětské hřiště, tenisové kurty a SDH. Dobrá dopravní dostupnost (autobus, IDS, vlak), možnost sportovního vyžití v blízkosti krásné přírody.

Nemovitost č.4:

Rodinný dům, Milonice, okres Vyškov, **cena 1 950 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Milonice. Jedná se o jednopodlažní dům s nedokončenou rekonstrukcí. V rámci oprav se vyměnila okna a vstupní dveře - plastová. Nová fasáda. Nové topení elektrokotlem v kombinaci s kotlem na tuhá paliva. Teplá voda řešena el.bojlerem 120 litrů. Dispoziční řešení domu 4+kk s dalšími místnostmi jako prádelna, herna pro děti, sklep se vstupem z obytné části, kotelná a další místnost, která lze předělat na obytnou. Prostorná dvorní část s menší stavbou původního chléva přestavěná na klubovnu s krbem a mezipatrem. Dvorní část plynule navazuje na zahradu. Parkování nebo skladování je možno v původní stodole, která je průjezdná a umožňuje tak vjezd autem přes dvůr až na zahradu. Dům je vhodná k trvalému bydlení a vzhledem k okolní přírodě a vesnickému stylu života i k rekreaci. Po úpravách lze nemovitost využívat i jako kombinace bydlení a komerčního využití (myšleno jako vybudování řemeslného zázemí pro různé typy živností). Cena domu 1.950.000,- Kč je uvedena včetně provize RK a kupující platí už jen 4% daň z nabytí nemovitosti.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 500 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.4774/222/2017 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.226/2017.

V Hradci Králové dne 3.října 2017.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.497 pro k.ú. Nesovice, okres Vyškov

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 280
Obec:	Nesovice [593419]
Katastrální území:	Nesovice [703745]
Číslo LV:	497
Výměra [m ²]:	296
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Nesovice [703748] č. p. 222; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 280
Stavební objekt:	č. p. 222
Adresní místo:	č. p. 222

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Švarcová Magda, č. p. 222, 68333 Nesovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

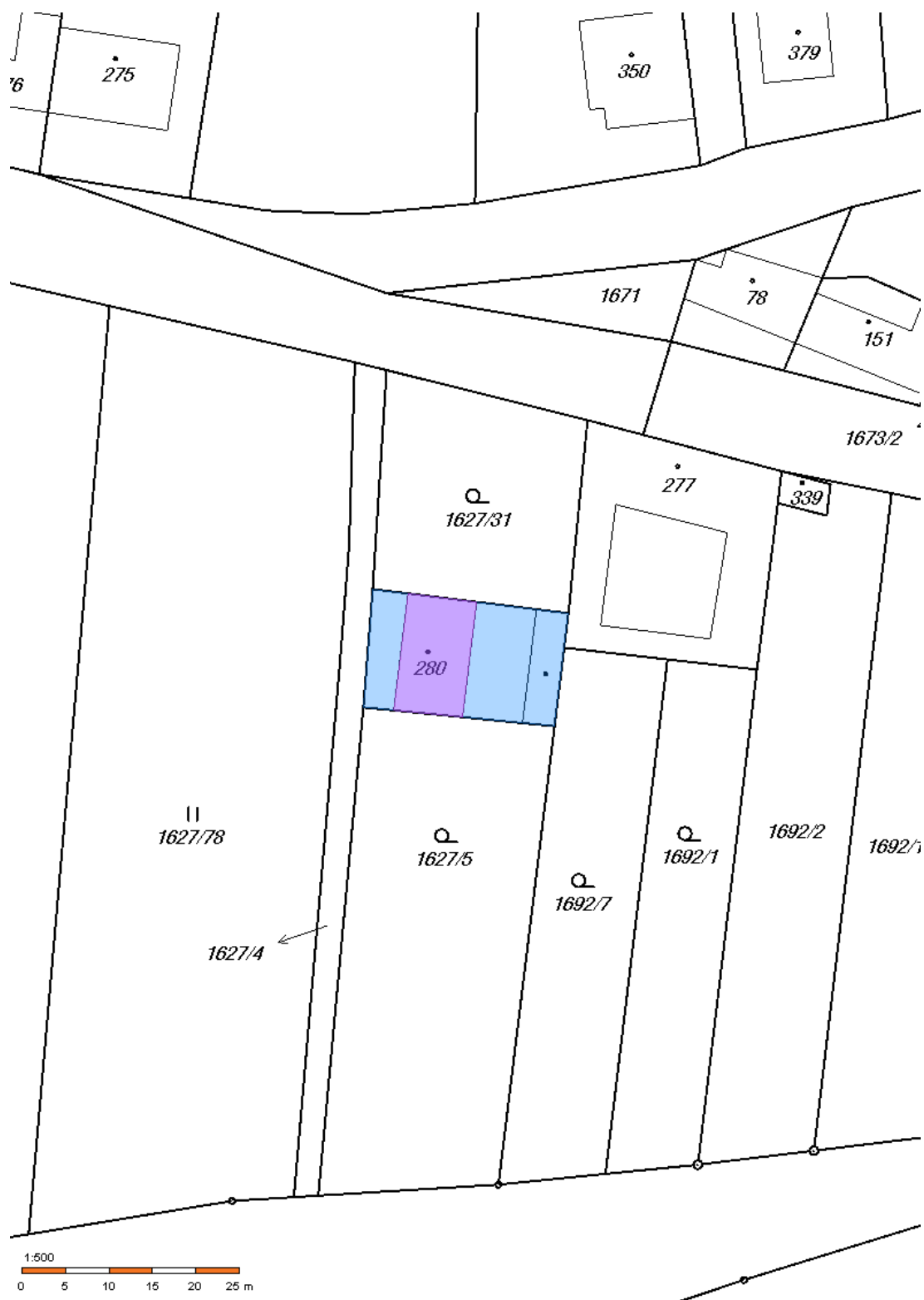
Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Švarcová Magda
Zahájení exekuce - Švarcová Magda
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Nesovice, okres Vyškov



Fotodokumentace nemovitosti:







Mapy

