

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2024 – 28 / 017

- **ceně nemovitostí: rodinného domu č. p. 7, na pozemku parcela číslo St. 73 v obci Rešice, katastrální území Rešice, okres Znojmo včetně pozemků p.č. 9/1 ostatní plocha, 9/2 zahrada a 9/3 zahrada a příslušenství na LV 412**

Objednavatel posudku: **Ing. Eva Procházková
insolvenční správce
nám. Svobody 1548/5
669 02 Znojmo
IČ 48919268**

Účel posudku: **Zjištění ceny obvyklé (tržní) jako podklad k insolvenčnímu řízení dlužníka: Marie Černá, věc Krajský soud v Brně č.j. KSBR 38 INS 19459/2014 a Jaromír Černý, věc Krajský soud v Brně č.j. KSBR 38 INS 14911/2014**

Posudek vypracovala: **Ing. Miloslava Danová, znalec
bytem Na Rybníkách 244, Silůvky, pošta Prštice 664 46**

Datum místního šetření: 9.4.2017

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 9.4.2017 – k datu místního šetření

Zvláštní požadavky objednavatele: nejsou

V Silůvkách, dne 14.4.2017

Tento znalecký posudek obsahuje 23 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

0. ÚVOD

0.1 Použitá metodika ocenění

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis. Existuje pouze odborná literatura, resp. znalecké standardy.

Pro stanovení obvyklé ceny které je v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“ je stanovena následující metodika:

- 1) Zjištění ceny časové
- 2) Zjištění ceny obvyklé
- 3) Odborný odhad obvyklé ceny podle úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností.

0.2 Definice pojmů

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. v akt. znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 oblíbenosti.

Porovnávací cena je cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metod a výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška), bez použití koeficientu polohy a trhu.

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) -jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Tržní cena - skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

1. N Á L E Z

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro obec Rešice, katastrální území Rešice ze dne 28.3.2017
- 2) Kopie katastrální mapy
- 3) Výsledky z místního šetření
- 4) Informace objednavatele posudku
- 5) Fotodokumentace
- 6) Zpráva o nebezpečí povodně
- 7) Údaje i realitních periodik a internetu o obecných cenách nemovitostí

1.2 Identifikace nemovitosti

Nemovitost	Rodinný dům		
Adresa nemovitosti	č.p. 7, 671 73 Rešice		
Katastrální území	Rešice		
Stavby	Rodinný dům č.p. 7 na p.č. St. 73		
Pozemky	p.č. St.73	zastavěná plocha a nádvoří	302 m ²
	9/1	ostatní plocha	453 m ²
	9/2	zahrada	1169 m ²
	9/3	zahrada	150 m ²
Vlastnické právo	Černá Marie, č.p. 65, 671 73 Rešice	665706/1290	1/2
	SJM Černý Jaromír a černá Marie, č.p. 65, 67173 Rešice	650701/2182 665706/1290	1/2
List vlastnictví	412		

1.3 Popis oceňovaného areálu

Obec Rešice se nachází v severozápadním okraji okresu Znojmo, 35 km severně od Znojma a 11 km západně od Moravského Krumlova. K Rešicím patří i osada Kordula, situovaná v severozápadní části obce. 4 km severně od obce se rozprostírá Jaderná elektrárna Dukovany. Obec leží v Hrotovické pahorkatině, která je součástí Českomoravské Vysočiny. Rešice patří administrativně pod okres Znojmo a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Moravský Krumlov. Obec se rozkládá na levém břehu říčky Olešná a protéká jí Rešický potok. Jižním směrem nedaleko obce se rozprostírají malebné lesy přírodního parku Rokytňá. Výraznou dominantou obce je kaple sv. Jana Nepomuckého z r. 1720. Dalšími významnými stavbami jsou stará škola, nový kulturní dům

Adolfa Opálky a zchátralý zámek na okraji obce. V obci žije 354 obyvatel. Je zde malá občanská vybavenost: OÚ, Coop jednota, restaurace, kulturní dům. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu. Rodinný dům je situován na okraji obce u komunikace č. 396 vedoucí do obce Rouchovany. Objekt se nachází naproti zámku, cca 250 m od zastavěného území obce. Před objektem vedou tyto inženýrské sítě: elektro, zemní plyn, veřejný vodovod, veřejná kanalizace. Objekt je napojen na elektro, veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci, hlavní uzávěr plynu je před domem. Do obce je zavedena autobusová doprava. Vzdálenost od zastávky je cca 300 m na zastávku Rešice dvory nebo cca 700m do centra obce.

Základní údaje o obci	
Status obce	obec
Katastrální území	Rešice
Počet částí	1
Kraj	Jihomoravský
okres	Znojmo
Obec s rozšířenou působností	Moravský Krumlov
Počet obyvatel	354
Dopravní dostupnost	

Občanská vybavenost	
OÚ	ano
škola	Ne, pouze MŠ
zdravotnické zařízení	Ne
policie	Ne
poštovní úřad	Ne
obchod s potravinami	Ano
restaurace, pohostinství	Ano
ostatní	Hasiči, knihovna, kulturní dům
sportovní možnosti	Hřiště

Inženýrské sítě		
Inženýrské sítě	V obci	přípojky k nemovitosti
Elektrická síť	ano	ano 230/400 V
Kanalizace	ano	ano
Plynofikace	ano	Ne, HUP před domem
Vodovodní síť	ano	ano

Umístění nemovitosti v obci	
Poloha	Okraj obce
Konfigurace terénu	Rovinný terén, objekt je umístěný cca 1 m pod korunou komunikace
Dopravní podmínky	Příjezd ze zpevněné komunikaci
Parkovací možnosti	Na vlastním pozemku – v garáži

Orientace pozemku ke světovým stranám	SZ do ulice, JV do dvora
Dostupnost infrastruktury v obci	cca 700 m
Vzdálenost od zastávky autobusu	300m

Vlastní nemovitost	
Typ stavby	Samostatně stojící rodinný dům se sedlovou střechou bez obytného podkroví
podlažnost	1.NP
technická hodnota	průměrná
statické poruchy	trhlíny v nosném zdivu
možnost dalšího rozšíření	není
příslušenství	vedlejší stavby, venkovní úpravy, studna
předzahrádka	p.č. 9/3
zahrada	p.č. 9/2, p.č. 9/1

Popis nemovitosti:

Oceňovaný objekt je rodinný dům, samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní, sedlová střecha bez obytného podkroví. Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost, která se nachází na okraji obce, naproti zámku nedaleko areálu bývalého zem. družstva. Nemovitost je samostatně stojící, nachází se cca 300m od zástavby rodinných domů v obci. Nemovitost je přístupná z komunikace III. třídy č. 396. Je umístěná cca 1m pod úrovní komunikace. Půdorysně obdélníkového tvaru. Část domu slouží k bydlení, je zde bytová jednotka 4 + 1 a druhá část je hospodářská, ve které je průjezd do dvora a bývalá stodola. Ve dvoře jsou vedlejší stavby: chlév, přípravná, kurník, z levé strany je přistavěna k rodinnému domu garáž.. Součástí ocenění jsou pozemky p.č.9/1 ostatní plocha, 9/2 a 9/3 zahrada a zastavěná plocha rodinným domem p.č. St 73. U domu je studna, žumpa a venkovní úpravy: zpevněná plocha a oplocení s brankou.

Rodinný dům se nachází v zóně 2 s nízkým nebezpečím výskytu povodně.

Technický stav objektu:

Do užívání byl objekt uveden k hospodářským účelům cca před 100 roky. Konstrukce dlouhodobé životnosti jsou z této doby. Vnitřní vybavení a konstrukce krátkodobé životnosti jsou cca z roku 1950. K domu byla ze dvora cca v roce 1970 přistavěna veranda. V roce 2013 bylo zbudováno nové WC, v roce 2016 byly do domu přivedeny přípojky inženýrských sítí: kanalizační, vodovodní. Přípojka zemního plynu do skříně před domem. Objekt je trvale užíván. V posledním období je na domě prováděna pouze nejnutnější technická údržba.

Konstrukční řešení objektu

konstrukce	provedení	konstrukce	provedení
základy	kamenné	dveře	Cca z roku 1950 – dřevěná zárubeň, dveře dřevěné částečně prosklené a plné
izolace	chybí	podlahy obytných místností	Parkety 2x, a PVC 2x
svislé nosné konstrukce	Zděné ze smíšeného zdiva	podlahy ostatních místností	Keramická dlažba, teracová dlažba a PVC
stropní konstrukce	Dřevěná trámová s rákosovou omítkou	vytápění	Etážové, kotel na tuhá paliva, radiátory ocelové

krov	dřevěný , vaznicové soustavy, střecha sedlová	elektro	deskové cca z roku 1970 světelná a motorová
střešní krytina	pálená	rozvod vody	studené a teplé v plastovém potrubí
obvodové stěny	zdivo tl. 50 cm	rozvod plynu	chybí
vnější úpravy povrchů	vápenná dvouvrstvá , ze dvora stříkaná	zdroj teplé vody	elektrický boiler
vnitřní úpravy povrchů	štuková	vybavení kuchyně	Sporák na PB
schodiště	chybí	vybavení koupelny	Litínová vana, umyvadlo keramické, topný válec n a pevná paliva, elektrický boiler
okna	Dřevěná dvojí	vybavení WC	samostatné kombi

Dispoziční řešení:

Objekt obsahuje jednu bytovou jednotku velikosti 4 + 1 s příslušenstvím.

Do domu se vchází dveřmi z ulice do chodby. Vpravo je kuchyň, vlevo jsou tři průchozí pokoje směrem do ulice a jeden pokoj směrem na verandu. Z chodby je za kuchyní koupelna a chodbičky, kde vpravo je sklad, naproti chodby komora a vedle WC. Z chodby vlevo je veranda se vstupem na dvůr.

Základní parametry objektu:

Počet PP: 0	Počet NP: 1	Celkem: 1	Rozestavěnost: 0 %
Zastavěná plocha stávající stav:	256,72 m²	Obestavěný prostor stávající stav:	1264 m³
Zastavěná plocha budoucí stav:	-	Obestavěný prostor budoucí stav:	-
Mimořádná výbava:	Standardní vybavení konstrukcí		
Technický stav:	průměrný	Stáří: cca 100 roků V letech 1950 provedena výměna oken, podlah, koupelny apod., v roce 1970 přístavba verandy a výměna vytápění. V roce 2016 přípojky kanalizační, vodovodní a plynová.	Další životnost stavby: 50 roků

Silné stránky:

- Dostupnost všech IS
- Klidná, tichá ulice
- Příjezd po zpevněné komunikaci

Slabé stránky:

- Obec s malou občanskou vybaveností
- Zastaralé dispoziční řešení – průchozí místnosti
- Poloha v zástavbě – na okraji obce
- Pod úrovní komunikace

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti				
- Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí - Skutečné užívání není v rozporu s její kolaudací - K nemovitostem je po právní stránce zajištěn bezproblémový přístup - Nemovitosti jsou umístěny na vlastním pozemku				
Komentář: S nemovitostí nejsou spojena rizika s právním stavem nemovitosti				
Rizika spojená s umístěním nemovitosti:				
- Nemovitost se nachází v zóně s nízkým výskytem povodně – území tzv. 100 leté vody - Přítomnost radonu nezjištěna - Nejsou zde zdroje zvýšeného hluku a prachu od intenzivní dopravy - Přívod médií je bezproblémový				
Komentář: S nemovitostí je spojeno nízké riziko výskytu povodně.				
Věcná břemena o obdobná zatížení:				
- Ostatní finanční a právní omezení - Na nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena - Na nemovitosti vážne omezení vlastnického práva – Zástavní právo smluvní - Zástavní právo exekutorské - Zahájení exekuce - Exekuční příkaz k prodeji viz výpis z katastru nemovitostí v příloze				
Komentář: Na nemovitosti vážne omezení vlastnického práva – zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji Viz Výpis z katastru nemovitostí v příloze.				
Ostatní rizika:				
- Stavba je trvale užívaná. - Stavba není pronajata. - Stavba není rozestavěná. - Stavba vykazuje viditelné technické vady, statické poruchy. - Stavebně technický stav – odpovídající jejímu stáří.				
Komentář: Jedná se o stavbu s minimální technickou údržbou.				

OCENĚNÍ				
Výpočet hodnoty pozemků				
Stavební pozemek				
Oceňovaný pozemek p.č. St 73 je zastavěná plocha a nádvoří a pozemky p.č. 9/1 ostatní plocha a p.č. 9/2 a 9/3 zahrada 2074 m ² . V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Pozemek je na okraji obce. Orientace JV a SZ. Pozemek je přístupný pouze z jedné strany.				
Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku				
Cena pozemků je stanovena dle běžně dosahovaných cen za obdobné pozemky v této lokalitě.				
Druh pozemku	Parcela č.	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Cena pozemku celkem (Kč/m ²)
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 73	302	380	114 760

Ostatní plocha	9/1	453	60	27 180
Zahrada	9/2	1169	60	70 140
Zahrada	9/3	150	60	9 000
Pozemky celkem				221 080

Obecná cena stavebních pozemků v blízkém okolí obce Rešice:

- Jamolice – 1074 m², Cena: 380 Kč/m²

- Tulešice – 2005 m², Cena: 390 Kč/m²

Ostatní plocha:

- Džbánice – 2454 m², 60 Kč/m²

Obecná cena stavebních pozemků v dané lokalitě se pohybuje od 380 Kč/m² – 390 Kč/m².

Předpoklad obecné ceny oceňovaného pozemku je 380 Kč/m²

Obecná půda zemědělské půdy – zahrady v dané lokalitě se pohybuje kolem 60 Kč/m²

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Věcná hodnota dle THU

Zděný, jednopodlažní, samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepený, se sedlovou střechou, bez obytného podkroví.

Základy domu jsou kamenné bez izolace. Zdivo je smíšené tloušťky 50cm. Stropní konstrukce dřevěná trámová s podbitím a rákosovou omítkou. Krov dřevěný, střecha sedlová, krytina pálená. Vnější omítka vápenná dvouvrstvá, ze dvora stříkaná. Vnitřní omítka je štuková. Schody na půdu chybí. Podlahy v obytných místnostech – parkety 2 x a PVC 2 x, ostatní místnosti PVC, teracová a keramická dlažba. Keramické obklady stěn jsou v koupelně a na WC. Zdrojem studené vody je studna. Odpady jsou svedeny do žumpy u domu. Zdrojem teplé užitkové vody je elektrický boiler umístěný v koupelně. Do objektu není zaveden zemní plyn. Na verandě je propan – butanová bomba. Vytápění je etážové na pevná paliva, radiátory ocelové deskové. Koupelna je vybavena litinovou vanou a keramickým umyvadlem. WC je splachovací kombi, samostatné. Na verandě je PB sporák. Elektroinstalace je světelná a motorová.

Zastavěná plocha a výška podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP	256,72 m ²	3,00 m

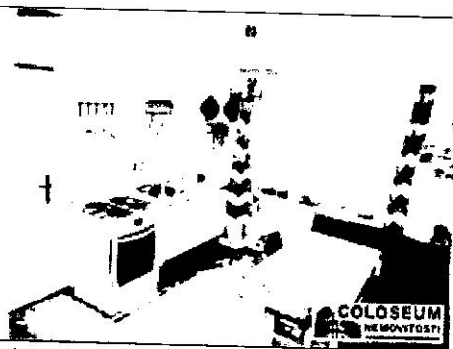
Obestavěný prostor

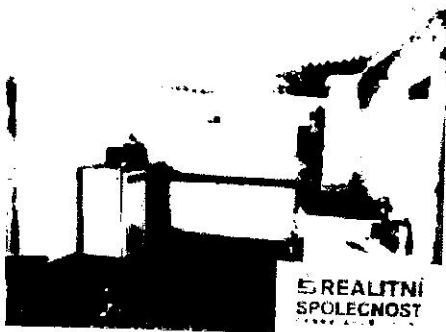
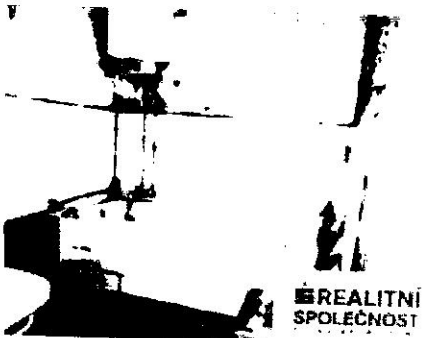
Zastavěná plocha	m ²	256,72
Obestavěný prostor	m ³	1264
Jednotková cena	Kč/m ³	3500
Rozestavěnost	%	100
Reprodukční hodnota	Kč	4 424 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	75
Věcná hodnota	Kč	1 106 000

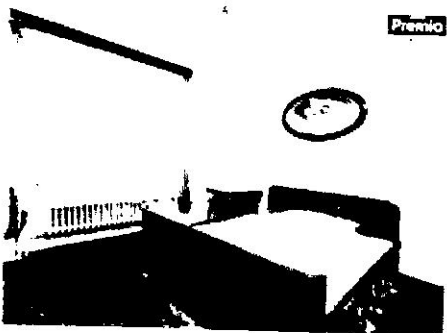
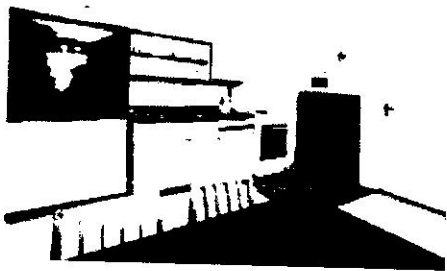
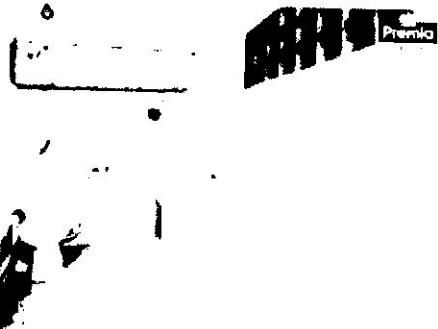
REKAPITULACE VĚCNÉ HODNOTY V KČ

Objekt	Současná hodnota	Budoucí hodnota
Rodinný dům včetně příslušenství	1 106 000	-
Pozemky	221 080	-

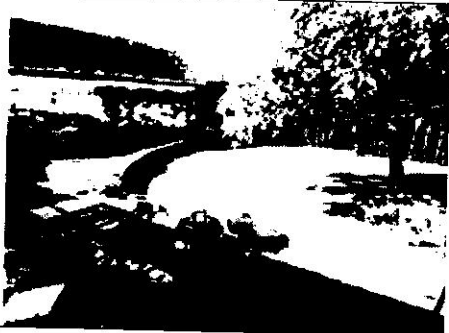
Celkem		1 327 080	-
Celkem po zaokrouhlení		1 330 000	-
STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ v Kč			
nemovitost	Rodinný dům 2 + 1		
obec	Střelice u Jevišovic		
Užitná plocha	100m ²	Plocha pozemku celkem	1236 m ²
popis	K prodeji rodinný dům o dispozici 2+1 a přibližné užitné ploše 100 m² v obci Střelice u Jevišovic. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě (voda, plyn, elektřina a kanalizace). Vytápění domu je řešeno plynovým kotlem, který zabezpečuje i ohřev vody a jsou zde také krbová kamna. Za domem je uzavřený dvůr na kterém se nachází studna a hospodářské budovy. Za dvorem je prostorná stodola, která se dá využít na garáž a nebo je tady možnost pronájmu zájemci, který ji v současné době využívá. Za stodolou je zahrada o přibližné velikosti 581 m² na které jsou vysázené ovocné stromy, na zahradu je možnost vjezdu. Střelice jsou vzdálené od Jevišovic pouhý 1 km, kde je výborná občanská vybavenost		
fotodokumentace			

			
vyhodnocení	Srovnatelná lokalita i technický stav domu. Menší velikost domu i pozemku.		
cena	690 000 Kč		
nemovitost	Rodinný dům 5 + 1		
obec	Jamolice		
užitná plocha	120 m ²	Plocha pozemku celkem	326 m ²
popis	RD v obci Jamolice o velikosti 5+1. Zastavěná plocha a nádvoří o výměře 326 m ² . Za domem se nachází dvůr s několika hospodářskými budovami.		
fotodokumentace			
vyhodnocení	Dům je ve stejné lokalitě, srovnatelný technický stav i velikost domu. Menší pozemek.		
Cena	740 000 Kč		
nemovitost	Rodinný dům 4 + 1		
obec	Jevišovice		
užitná plocha	99 m ²	plocha pozemku celkem	305 m ²
popis	Rodinný dům 4+1, Jevišovice, okr. Znojmo Prodáme rodinný dům o		

	dispozici 4+1 s uzavřeným dvorem v Jevišovicích, okres Znojmo. Skládá se ze vstupní chodby, čtyř pokojů a kuchyně po rekonstrukci. Vytápění zajištěno wafky a krbovými kamny. K dispozici garáž, hospodářské budovy a sklep. Dům je určen k rekonstrukci a je napojen na vodovod, elektřinu, plyn a septik. Příjezd ze dvou stran. Celková plocha pozemku 305 m ² . Město Jevišovice je kompletně občansky vybaveno.
fotodokumentace	   
vyhodnocení	Srovnatelná lokalita. Menší plocha pozemku. Lepší technický stav.
Cena	690 000 Kč

nemovitost	Rodinný dům 5 + 1		
obec	Jevišovice		
užitná plocha	150 m ²	plocha pozemku celkem	375 m ²
popis	Prodej řadového rodinného domu s garáží o velikosti 5+1. V domě jsou nová plastová okna, vytápění je zajištěno ústředním topením s plynovým kotlem i kotlem na TP. Dům je částečně podsklepený, za domem je dílna a hospodářské objekty. Je zde i vlastní studna. V rekreační obci s přehradou Jevišovice je školka, škola, nákupní středisko.		
fotodokumentace	   		

vyhodnocení	Srovnatelná lokalita, velikost domu i technický stav. Menší pozemek.		
Cena	719 000 Kč		
nemovitost	Rodinný dům – prodej v rámci insolvenčního řízení		
obec	Stošikovice	plocha zahrady	
užitná plocha	124 m ²	plocha pozemku celkem	1218 m ²
popis	V rámci insolvenčního řízení se nabízí k prodeji rodinný dům s garáží v obci Stošíkovice na Louce v okrese Znojmo. Dům postavený před cca 100 lety a v posledních 10 letech provedena částečná rekonstrukce spočívající ve vybudování sociálního zařízení, centrálního vytápění, úpravě podlahových konstrukcí, elektroinstalace, rozvodů vody a kanalizace. Dům je postaven na základových pasech s dodatečnými izolacemi proti zemní vlhkosti, která se neprojevuje kromě dětského pokoje. Obvodové nosné konstrukce zděné z míšeného zdiva na tl. 45cm. Stropní konstrukce trémové s provedenými sádkokartonovými podhledy. Zastřešení je provedeno sedlovým krovem dřevěným s taškovou krytinou z bobrovek – původní. Venkovní omítky zateplené polystyrenem bez povrchové úpravy. Okna osazena plastová, vnitřní dveře hladké a prosklené. Schody do sklepa kamenné. Podsklepena je pouze část objektu a tento prostor se zatápí vodou – nepoužitelné. Vytápění plynovým kotlem. Podlahy kombinace dlažby a plovoucích podlah. Dům obsahuje chodbu, šatnu, koupelnu s WC, kuchyň s obývací místností, ložnici a dětský pokoj. Na objektu je nutno dokončit venkovní omítky, provést výměnu střešní krytiny s opravou krovu a odstranit vlhkost v dětském pokoji. Výměry: zastavěná plocha 262 m² + zahrada 956 m².		
fotodokumentace	 		

	
vyhodnocení	Srovnatelná lokalita, velikost domu, menší pozemek, lepší technický stav.
cena	800 000 Kč

Vyhodnocení srovnávací ceny nemovitosti:

Slabé stránky :

- Morální zastarání objektu – dispoziční řešení s navzájem průchozími místnostmi
- Malá občanská vybavenost obce
- Nevhodná velikost objektu
- Umístění objektu v terénu cca 1 m pod korunou komunikace
- Horší technický stav

Silné stránky:

- Konfigurace terénu - rovina
- Velikost stavebního pozemku se zahradou
- Možnost napojení na všechny IS
- Možnost parkování osobního automobilu na vlastním pozemku

Nemovitosti obdobné velikosti, nacházející se blízké lokalitě se na trhu v době ocenění nabízejí v rozpětí **690 000 Kč – 800 000 Kč**. Reálnou tržní hodnotu ve které byl zohledněn technický stav objektu, jeho poloha a situace na trhu s nemovitostmi stanovují na částku: **700 000 Kč**.

REKAPITULACE ODHADU CEN NEMOVITOSTI

	Stávající stav	Budoucí stav
Věcná hodnota nemovitosti	1 330 000 Kč	
Reprodukční cena	4 424 000 Kč	
Výnosová hodnota nemovitosti	nestanovena	
Srovnávací hodnota nemovitostí	690 000 – 800 000 Kč	-
Výnosová hodnota	nestanovena	-
Administrativní cena nemovitosti	nestanovena	-
Obvyklá cena stavebního pozemku	380 Kč/m²	-
Obvyklá cena	700 000 Kč	

Závěr: Při stanovení tržní hodnoty bylo přihlédnuto ke všem vlivům působícím na cenu obvyklou. Cena byla stanovena podle srovnávací hodnoty, která má největší vypovídající schopnost. Vzhledem ke stavu, poloze a současné situaci na trhu nemovitostí, na základě uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu nemovitosti pro insolventní řízení na částku:

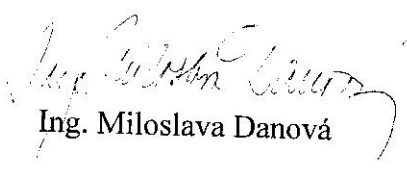
obvyklá cena stávající:

700 000,- Kč

(cena dle stavu ke dni ocenění)

slovy: sedmsettisíc korun českých

Silůvky, 14.4.2017


Ing. Miloslava Danová

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 30.6.1997 č.j. SPř 3579/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 2024 – 28 / 017 znaleckého deníku.
Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Silůvkách dne 14.4.2017


Ing. Miloslava Danová

Přílohy:

- 1) fotodokumentace
- 2) kopie výpisu z katastru nemovitostí LV 412
- 3) kopie katastrální mapy

fotodokumentace

