

Znalecký posudek č. 5913 – 143/2015

o obvyklé ceně nemovitých věcí – **jednotky č. 90/1** v budově čp. 90 na pozemku parcelní číslo 69/4 včetně příslušenství a spoluvlastnického podílu na společných částech budovy čp. 90 a na pozemcích parcelní číslo 69/3 a 69/4 v katastrálním území Lukov nad Dyjí, obci Lukov, okrese Znojmo.



Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s., IČ 253 32 953

Křenová 299/26

602 00 Brno

Objednávka ze dne 21.7.2015

Účel posudku:

**ocenění nemovitých věcí v insolvenčním řízení
sp. zn. KSBŘ 44 INS 2840/2014**

Podle stavu ke dni 27.7.2015 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovcích, dne 28. července 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitosti znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovité věci - jednotka č. 90/1 (byt) v budově čp. 90 na pozemku parcelní číslo 69/4 – zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušenství, spoluvlastnického podílu na společných částech budovy čp. 90 a na pozemcích parcelní číslo 69/3 – ostatní plocha, manipulační plocha a parcelní číslo 69/4 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Lukov nad Dyjí, obci Lukov, okrese Znojmo. Výše spoluvlastnického podílu činí id. 906/4988 k celku. Jednotka je zapsána podle zákona o vlastnictví bytů.

2. Informace o nemovitosti:

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 669 02 Lukov, čp. 90
<i>Kraj</i>	: Jihomoravský
<i>Okres</i>	: Znojmo
<i>Obec</i>	: Lukov
<i>Katastrální území</i>	: Lukov nad Dyjí

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 27. července 2015 znalcem za účasti vlastníka nemovitostí, který poskytl informace o budově i bytě.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Lukov nad Dyjí, LV č. 292 ze dne 17.7.2015
- 2) Kopie katastrální mapy bez identifikace
- 3) Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění dne 27. července 2015, fotodokumentace
- 4) Mapa města a okolí
- 5) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců.
- 6) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů.

5. Použitá literatura:

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

6. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Metoda nebude aplikována.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase.

Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 292 jsou

***paní Františka Skácelová, nar. dne 14.5.1953 a pan Vladimír Skácel, nar. dne 30.12.1951
oba bytem 669 02 Lukov, čp. 90, okres Znojmo***

vlastníky (SJM) oceňovaných nemovitých věcí – jednotky č. 90/1 (byt) v budově čp. 90 na pozemku parcelní číslo 69/4 – zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušenství, spoluvlastnického podílu na společných částech budovy čp. 90 a na pozemcích parcelní číslo 69/3 – ostatní plocha, manipulační plocha o celkové výměře 1677,0 m² i parcelní číslo 69/4 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 198,0 m² v katastrálním území Lukov nad Dyjí, obci Lukov, okrese Znojmo. Výše spoluvlastnického podílu činí id. 906/4988 k celku. Jednotka je zapsána podle zákona o vlastnictví bytů.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:

Lokalita leží mimo záplavové území. V místě nehrozí sesuvy půdy. Vzhledem k tomu, že nebylo předloženo měření vnitřní koncentrace radonu v objektu, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika ČR pro lokalitu Lukov nad Dyjí a je stanovena I. kategorie – nízké radonové riziko.

9. Věcná břemena, zátěže:

Na listu vlastnickém je evidováno věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro danou bytovou jednotku, evidované pro Sdružení obcí Podyjí, zřízené dne 21.5.2002 za jednorázovou úplatu. Dále je na pozemku 69/3 – ostatní plocha, manipulační plocha zřízeno věcné břemeno zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení pro RWE GasNet s.r.o. zřízené dne 11.12.2013 za jednorázovou úplatu. Tyto věcná břemena nemají vliv na cenu bytu. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitostí dle tohoto posudku nezahrnují. Převod nemovitých věcí nepodléhá odvodu DPH.

10. Základní popis:

Vesnice Lukov patří administrativně pod okres Znojmo a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Znojmo. Lukov se rozkládá asi jedenáct kilometrů západně od Znojma. Trvalý pobyt na území této menší vesnice má úředně hlášeno 265 obyvatel (Malý lexikon obcí 2014). Obec je vzdálená přibližně 2 km od rakouských hranic.

V obci najdeme obchod se základním sortimentem a několik penzionů a restaurací jelikož se jedná o vyhledávanou turistickou oblast Podyjí, je zde i kostel a hřbitov. Kromě toho je v obci domov s pečovatelskou službou. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

Oceňovaný soubor nemovitostí je bytem v budově o více bytech, který stojí na severním konci zastavěné části

obce Lukov, v těsné blízkosti centra. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Občanská vybavenost obce je dobře dostupná. Jedná se o samostatně stojící zděný dům, užívaný od roku 1972. Objekt je napojen na elektrickou energii a městský vodovod.

Dopravní dostupnost

Objekt se nachází v blízkosti místní asfaltové komunikace, přístup k domu je po chodníku z betonových dlaždic. Je zde možnost parkování na pozemku parcelní číslo 69/3, který je užíván v jednotném funkčním celku spolu se stavbou, na nepevněných parkovacích stáních. V centru obce, nedaleko od domu, se nachází autobusová zastávka spojující linkami ČSAD město s okolními městy. Nejbližší železniční zastávka je v obci Citonice vzdálené přibližně 6 km.

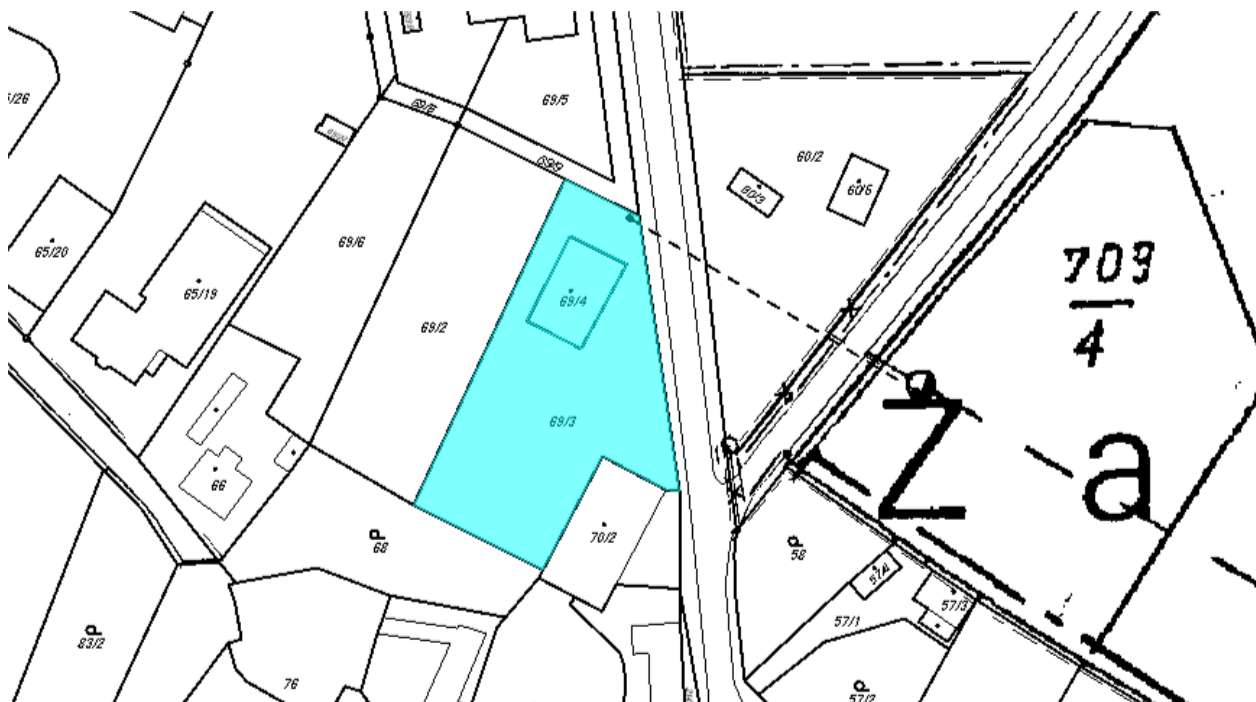
Účel využití

Bytovou jednotku v budově lze užívat bez závad k bydlení, v současné době je užíván vlastníky.

11. Pozemky

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl vlastníka bytu na pozemku zastavěném stavbou – vícebytovým domem a podíl na pozemku manipulační plochy užívaného v jednotném funkčním celku s domem. Pozemek je rovinný s možností připojení el. energie, vody a plynu – tato přípojka ovšem není realizována. Pozemek parcelní číslo 69/3 je stavbou zcela zastavěn, plocha parcelní číslo 69/4 je užívána pro přístup k domu i jako parkoviště.

Kopie katastrální mapy



Pozemky zapsány na LV č. 259 jsou užívány v jednotném funkčním celku s budovou, pozemek parcelní číslo 69/4 - zastavěná plocha a nádvoří je zcela zastavěn stavbou čp. 90, k.ú. Lukov nad Dyjí, obec Lukov, okres Znojmo.

Obsah ocenění

- podíl na pozemcích parcelní číslo 69/3 a 69/4 v katastrálním území Lukov nad Dyjí, obec Lukov výše dle LV,
- jednotka č. 90/1 (byt) v budově čp. 90 na pozemku parcelní číslo 69/4 - zastavěná plocha a nádvoří včetně podílu na společných částech budovy v k.ú. Lukov nad Dyjí, obec Lukov, okres Znojmo ve výši dle LV.

11. Popis nemovitých věcí:

a) Pozemky na LV č. 259

Jedná se o pozemek parcelní číslo 69/4 umístěný pod stavbou, ve které se bytová jednotka nachází a pozemek parcelní číslo 69/3 užívaný v jednotném funkčním celku s touto budovou. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl k celku ve výši dle LV. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě v obci, ale přípojka plynu není do domu provedena, kanalizace je svedená do jímky na vyvážení. Obec Lukov nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

b) Byt - jednotka č. 90/1 v budově čp. 90 v obci Lukov, okres Znojmo

Byt - jednotka č. 90/1 je situována v 1. NP. budovy čp. 90, v obci Lukov, v okrese Znojmo, dům má dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní a využívané podkroví. V prvním podzemním podlaží jsou umístěny sklepní kóje, sklady paliva náležící k bytovým jednotkám a společné prostory, v prvním, druhém i třetím (podkrovním) podlaží najdeme byty, dva na každém podlaží. Stavba je zděná, uvedená do provozu před 43 léty. Jediné stavební úpravy v průběhu existence domu byla výměna původních oken za okna plastová, tyto stavební úpravy proběhly v roce 2010.

Dům je umístěn v ulici s asfaltovým povrchem, přístup po betonovém chodníku. Budova, v níž se bytová jednotka nachází, je zděná, s nespalnými vodorovnými konstrukcemi. Stavba je založená na pásech izolovaných proti zemní vlhkosti. Stavba neobsahuje výtah, schodiště vnitřní betonové. Střecha tvořena dřevěný krovem, krytina keramická taška, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenno cementové, okna v obytné části objektu plastová, v podzemním podlaží původní kovová, dveře vstupní dřevěné původní, vnitřní dřevěné v bytě plné i prosklené v ocelových zárubních, v pokojích tvoří nášlapnou vrstvu podlah koberce, v koupelně, kuchyni, WC a chodbě poté PVC, ve společných prostorách domu tvoří nášlapnou vrstvu teracová dlažba, popřípadě v suterénu betonový potěr.

Byt, jenž je předmětem ocenění, je typu 3 + 1, obsahuje tři neprůchozí pokoje přístupné z chodby bytu, kuchyň, samostatné WC a koupelnu s vanou a umyvadlem. K bytové jednotce náleží sklep a samostatný prostor pro skladování paliva, oba prostory přístupné ze společné chodby v 1. PP domu. Byt má zděné jádro. Sociální zázemí je řešeno jako koupelna s vanou a umyvadlem, WC samostatné splachovací. Ohřev TUV pomocí elektrického bojleru se zásobníkem umístěném v koupelně. Kuchyňská linka byla renovována v roce 2010 a je v dobrém stavu, sporák elektrický, odsavač par je instalován. Vytápění ústřední – kotel na tuhá paliva samostatný pro každou bytovou jednotku, nacházející se ve společných prostorách v suterénu domu. El. instalace jen 220 V. Objekt je napojen na městský vodovod a přípojku el. energie. Přípojka plynu není do domu zbudována, obec Lukov nemá zbudovanou městskou kanalizaci, odvod splašků z domu je sveden do jímky na vyvážení.

Oceňovaná bytová jednotka je typu 3 + 1, příslušenství tvoří dvě sklepní kóje umístěné v 1.PP stavby. Celková plocha prostor bytu činí 90,60 m², celková plocha sklepních prostor činí 9,5 m².

Při prohlídce byly zjištěny následující vady a nedodělky, stavebně technický stav:

Bytová jednotka je v dobrém stavu bez zjevných závad. Budova je ve stavu v souladu se stářím.

Celková plocha bytové jednotky:	90,6 m ²
Plocha obytných místností:	82,1 m ²
Plocha sociálního zázemí:	3,7 m ²
Plocha komunikačních a ostatních prostor:	4,8 m ²
Plocha sklepních prostor náležících k bytové jednotce:	9,5 m ²

B. Posudek:

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny posuzovaného souboru nemovitých věcí, je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obecnou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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...“

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

a) Podíl na pozemcích parcelní číslo 69/3 a 69/4 v katastrálním území Lukov nad Dyjí, obec Lukov

Podíl na pozemcích parcelní číslo 69/3 a 69/4				
Obec			Lukov	
Katastrální území			Lukov nad Dyjí	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2014		265
Kraj			Jihomoravský	
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 625,00
Podíl na pozemku náležící jednotce		dle KN		906/4988
Plocha pozemku		P m2		1875
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	V.	do 500 obyvatel	0,50
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	V.	ostatní případy	0,80
O4	Tech. infrastruktura	II.	elektrina, plyn a vodovod	0,85
O5	Dopravní obslužnost	III.	autobusová zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost	V.	minimální vybavenost	0,85
	Základní cena pozemku		ZC	253,60
Trh s nemovitostmi, tabulka č. 1, příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	I.	poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	V.	stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	III.	v místě o byty není zájem, bydlení v RD	-0,30
6	Povodňové riziko	IV.	zanedbatelné nebezpečí	1,00
			It=P6*(1+P1+P2+P3+P4+P5)	0,6700
Index omezujících vlivů pozemků, tabulka č. 2 přílohy č. 3 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
			Io=1+P1+P2+P3+P4+P5+P6	1,00000
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční, obec do 2 000 obyvatel	1,01
2	Převažující zástavba v okolí	I.	rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku	I.	centrum obce	0,01
4	Nápojení na síť	I.	kompletní	0,00
5	Občanská vybavenost	I.	úplná dostupnost	0,00
6	Dopravní dostupnost	V.	nezpevněný přístup, parkování na poz.	-0,02
7	Hromadná doprava	III.	zastávka do 200 m	0,00
8	Komerční využití	III.	výhodná, možnost pronájmu	0,01
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	odpovídá průměru v kraji	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
			Ip=P1*(1+P2ažP11)	1,0403
Cena podílu na pozemku CP = ZC*It*Io*Ip*P*podíl				60 197,91

b) bytová jednotka č. 90/1 v budově č.p. 90 a podíl na společných částech budovy, k.ú. Lukov nad Dyjí, obec Lukov

Výměry pro ocenění S – výpočtová plocha bytu

$$S = (9,5 * 0,1) + 90,60 = 91,55 \text{ m}^2$$

Stanovení ceny bytové jednotky dle předpisu:

Jednotka č. 90/1 - byt				
Obec				Lukov
Katastrální území				Lukov nad Dyjí
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2014		265
Kraj				Jihomoravský
Základní cena		příloha č. 27 ZCU	Kč/m2	15 033,00
Podlahová plocha bytu		PP	m2	91,55
Konstrukce a vybavení bytů, tab. č. 2, příloha č. 27 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Typ stavby	IV.	zděná budova	0,10
2	Společné části	II.	kolárna, sušárna	0,00
3	Příslušenství domu	II.	bez dopadu na cenu	0,00
4	Umístění bytu	II.	1.NP bez výtahu	0,00
5	Orientace místností	II.	ostatní strany s částečným výhledem	0,00
6	Zákl. příslušenství bytu	III.	úplně standartní	0,00
7	Další vybavení	II.	sklep	-0,01
8	Vytápění	III.	ústřední	0,00
9	Jiné kritérium	II.	vytápění na tuhá paliva	-0,10
				-0,01
	Koeficient s stáří	43	$s = 1 - 0,005 \cdot y$	0,79
10	Stav	III.	vybavení je před koncem životnosti	0,85
			Iv	0,66058
Trh s nemovitostmi, tabulka č. 1, příloha č. 3 vyhlášky				
			It dle pozemku	0,67
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
Ip dle pozemku				1,04
Cena bytové jednotky celkem $C = ZCU \cdot PP \cdot Iv \cdot It \cdot Ip$				633 667,14

Cena nemovitých věcí dle vyhlášky č. 199/2014 Sb. - rekapitulace cen:

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	podíl na pozemcích	Lukov nad Dyjí	Lukov	Kč	60 197,90
b)	jednotka 90/1	Lukov nad Dyjí	Lukov	Kč	633 667,10
	Cena nemovité věci				693 865,00

Administrativní cena dle předpisu ke dni ocenění (zaokrouhleno) = 693 860,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění je byt typu 3 + 1 s podlahovou plochou prostor bytu cca 90,0 m2 a se sklepními prostory užívanými spolu s bytem. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží s okny orientovanými na východ a západ. Vybavení bytu je téměř původním stavu, což při stáří nad 40 roků znamená, že prvky PSV jsou před výměnou, vybavení kuchyně je renovováno. V současné době je byt bez jakýchkoliv závad užíván. V celém domě jsou pak vyměněny původní dřevěná okna za moderní okna plastová, jen sklepní okna zůstaly původní kovové.

Byty v obci Lukov se v zásadě neobchodují, jejich aktuální nabídka v místě je nulová. Důvodem je skutečnost, že moravská vesnice sestává historicky s domků rodinných a pokud se na vesnici vyskytne bytovka je to většinou dům, který byl v minulosti jako ojedinělá stavba vybudován pro potřeby stabilizace pracovníků místního družstva. Bydlení v bytě v tak malé obci je tedy atypickým jevem, byty vlastní buď starousedlíci, nebo v případě prodeje na volném trhu mají o takovýto byt zájem mladí z měst, kteří se pokoušejí o návrat na vesnici a láká je bydlení za relativně nízkou pořizovací cenu. Ta je pak vykoupená zvýšenými náklady na dojezd za prací do větších měst.

V současné době, jsou v okolních obcích v nabídkách realitních kanceláří následující byty srovnatelné velikosti jako byt posuzovaný:

Příklad 1: „k prodeji bezký prosluněný byt, který se nachází v klidné části při okraji obce Mašovice, okres Znojmo. Z hlediska dispozice se jedná o bytovou jednotku typu 3+1 situovanou do I.NP bytového domu a skládající se ze vstupní chodby, dětského pokoje, ložnice a obývacího pokoje s kuchyní, to vše o celkové výměře 82 m². Součástí příslušenství jsou dva sklepy, balkon, parkoviště u domu a zahrada za domem o výměře více než 500 m², která je v nájmu za roční nájem 50 Kč. Připojení na elektrickou energii, plyn, kanalizaci. Ústřední vytápění na vlastní kotel. Nová plastová okna. V blízkosti národní park Podyjí. Výborná dostupnost do centra Znojma (8 km).“



Prodej bytu 3+1 82 m²
Mašovice, okres Znojmo
990 000 Kč

Jedná se o nabídku bytu v nedaleké obci Mašovice. Tato obec leží přibližně v polovině cesty do obce Znojmo. Jedná se o obec s lepší občanskou vybaveností. Nabízená bytová jednotka je mírně menší podlahové plochy, dům, ve kterém se nachází je v obdobném technickém stavu jako dům u jednotky posuzované, stav samotné jednotky je lepší, vybavení bytu modernější. U domu se také nachází zpevněné parkovací stání.

Rozvinutější trh s bytovými jednotkami najdeme až v bývalém okresním městě Znojmě:

Příklad 2: „nabízíme byt 3+1 v osobním vlastnictví v centru Znojma o celkové ploše 76,7 m². Byt se nachází v přízemí třípodlažního cihlového bytového domu, který prošel celkovou rekonstrukcí, nová fasáda domu, nové vstupní dveře, nová okna. Jedná se o prostorný slunný byt s původními secesními dvoukřídlými dveřmi. V bytě byla provedena výměna oken, rekonstrukce parket, vybudovaná nová koupelna, rozvody elektřiny v mědi, nové odpady, v koupelně snížený strop a vyhotoven úložný prostor. Kuchyňská linka je součástí prodeje. Vytápění bytu a ohřev vody je zajištěn vlastním plynovým kotlem, v bytě jsou 2 funkční komíny, je možnost připojení krbových kamen. Byt byl z původní dispozice 2+1 přebudován na prostorný byt 3+1. K bytu náleží 2 sklepy, část dvorku a zahrádky, je možné využívat kočárkárnu a kolárnu. Byt se nachází se výborné lokalitě města Znojma s maximální občanskou vybaveností a dopravní obslužností. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena třída G.“



Prodej bytu 3+1 76 m²
Znojmo
1 560 000 Kč

Příklad nabídky bytu 3 + 1 o menší podlahové ploše ve městě Znojmě. Samotný byt - jeho konstrukce PSV - jsou v lepším technickém stavu než u jednotky oceňované. Cena je výrazně vyšší díky lokalitě - centrum města bývalého okresního města s podstatně většími možnostmi zaměstnanosti.

V prospěch posuzovaného bytu hovoří jeho velká podlahová plocha, záporně však působí na cenu technický stav vybavení, který odpovídá stáří avšak z hlediska současných požadavků je nemoderní a mírně zastaralé.

Dá se očekávat v blízké době nutnost investic do vybavení bytu, tak jak v nedávné době musel být vyměněn kotel na tuhá paliva může velmi brzo dojít k výměně bojleru popřípadě elektroinstalace jednotky. A ústřední vytápění pomocí kotle na tuhá paliva nepatří mezi atraktivní. Další nevýhodou je lokalita, v Lukově typickým bydlením je bydlení v RD, navíc energetická náročnost budovy je poměrně vysoká i přes výměnu okenních výplní.

S ohledem na výše uvedené stanovuji tržní cenu posuzované nemovité věci s příslušenstvím metodou srovnání ve výši:

Cena nemovité věci metodou srovnání a analýzy situace

620 000,00 Kč

C. Závěr – cena nemovitostí:

Administrativní cena nemovitých věcí..... 693 860,00 Kč
Cena určená analýzou situace..... 620 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí evidovaných na **LV č. 292 a č. 259** vedených pro katastrální území Lukov nad Dyjí, obec Lukov, okres Znojmo, tj. **jednotky č. 90/1 (byt)** umístěné v budově č.p. 90 na pozemku parcelní číslo 69/4 – zastavěná plocha a nádvoří včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 90 a na pozemcích parcelní číslo 69/3 – ostatní plocha, manipulační plocha a parcelní číslo 69/4 – zastavěná plocha a nádvoří ve výši dle LV v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitostmi **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši:**

620.000,00 Kč

Slovy: šestsetdvacet tisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 28. července 2015

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5913 – 143/2015 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 136/15.

Mapové přílohy posudku:



Pohled na budovu čp. 90 – bytový dům, obec Lukov, okres Znojmo

Fotodokumentace:



Pohled z místní komunikace na budovu čp. 90 k.ú. Lukov nad Dyží, obec Lukov; pohled na budovu od západu



Hlavní vchod do domu č.p. 90.



Pohled na schodiště vedoucí do 1.NP.



Vstup do bytové jednotky 90/1.



Samostatné WC.



Koupelna s vanou, umyvadlem a el. bojlerem.



Kuchyňe renovovaná v roce 2010.



obytné místnosti – standartní velikost, neprůchozí



Sklepni prostory využívané spolu s bytem – sklad paliva, sklad; kotel na tuhá paliva pro jednotku č. 90/1 umístěn ve společné kotelně domu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.07.2015 09:35:02
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594393 Lukov
Kat.území: 688991 Lukov nad Dyjí List vlastnictví: 292
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo
SJM Skácel Vladimír a Skácelová Františka, č.p. 90, 66902 Lukov
SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky Podíl na
Č.p./Č.jednotky Typ společných částech
Způsob využití jednotky domu a pozemku
Způsob ochrany Podíl

90/1	byt	byt.z.	906/4988
------	-----	--------	----------

Vymezeno v:

Budova	Lukov, č.p. 90, byt.dům, LV 259		
	na parcele	69/4, LV 259	
Parcela	69/3	ostatní plocha	manipulační plocha 1677m2
	69/4	zastavěná plocha a nádvoří	198m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu Povinnost k
Oprávnění pro

• **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

Sdružení obcí Podyjí, č.p. 52, Jednotka: 90/1 V-4257/2009-713
66902 Mašovice, RČ/IČO: 45658650

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.04.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.05.2002. V-1773/2002-713

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

• Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 23.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.01.2008. V-173/2008-713
Pro: Skácel Vladimír a Skácelová Františka, č.p. 90, 66902 Lukov RČ/IČO:

• Smlouva darovací (§ 60a zák.č.219/2000 Sb.) č. 16/2009-200 k pozemkům p.č. 69/3 a 69/4 ze dne 12.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.08.2009. V-4257/2009-713
Pro: Skácel Vladimír a Skácelová Františka, č.p. 90, 66902 Lukov RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 17.07.2015 09:44:59
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: Řízení PÚ: