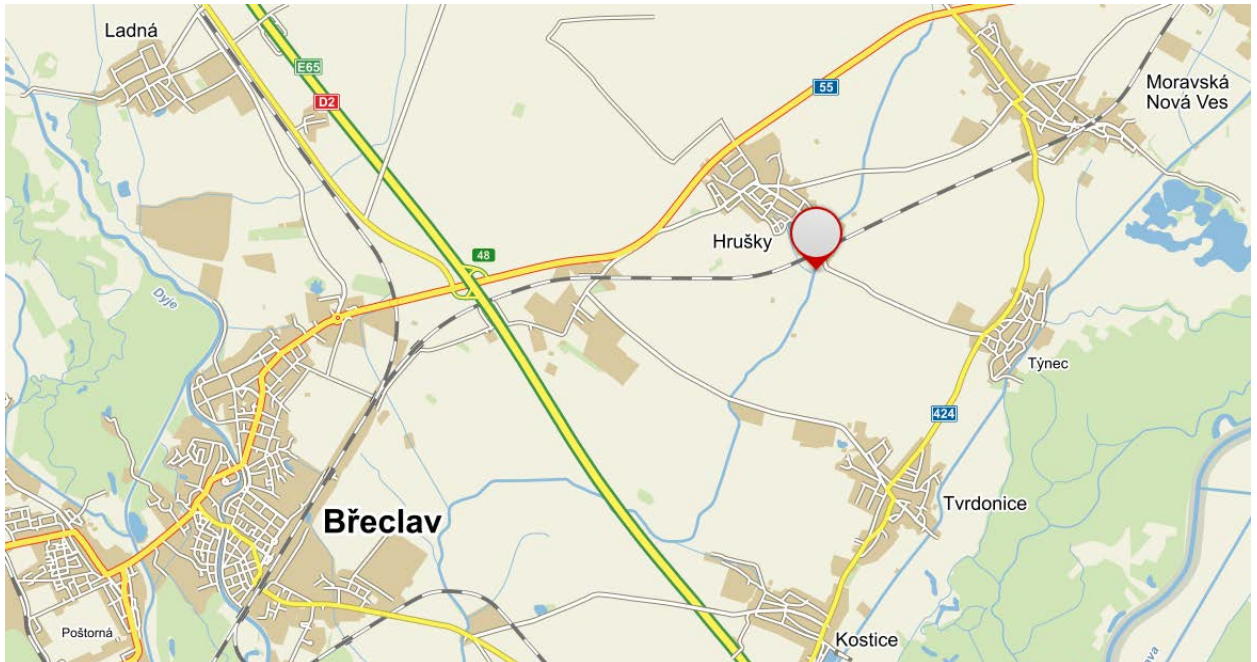


Znalecký posudek č. 6043 – 53/2016

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku **parcelní číslo 1193**, jehož součástí je **RD čp. 162** a pozemků **parcelní číslo 1192/3 a 1194** v katastrálním území Týnec na Moravě, obci Týnec, okrese Břeclav



Objednatel posudku:

PROKONZULTA a.s., IČ 253 32 953

Křenová 299/26

602 00 B r n o

Objednávka ze dne 31. 3. 2016

KSBR 40 INS 18412 / 2013

Účel posudku:

ocenění nemovitých věcí v insolvenčním řízení

Podle stavu ke dni 2.4.2016 (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 listinná podoba a 1x v elektronické podobě na DVD.

V Otrokovících, dne 4. dubna 2016

A. Nález

1. Znalecký úkol :

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele. 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 nemovité věci 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 – pozemek parcelní číslo 1193 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD čp. 162 a pozemky parcelní číslo 1192/3 – ostatní plocha, ostatní komunikace a parcelní číslo 1194 – zahrada v katastrálním území Týnec na Moravě, obci Týnec, okrese Břeclav.

2. Informace o nemovitosti :

<i>Adresa</i>	: 691 54 Týnec, Hrušecká 162
<i>Kraj</i>	: Jihomoravský
<i>Okres</i>	: Břeclav
<i>Obec</i>	: Týnec
<i>Katastrální území</i>	: Týnec na Moravě

3. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Týnec na Moravě, LV č. 807 ze dne 31.3.2016
- 2) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz,
- 3) Místní šetření dne 2.4.2016, fotodokumentace,
- 4) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců.
- 5) Mapa obce a okolí
- 6) Informace a sdělení získaná z místních realitních kancelářů a internetových serverů.

4. Použitá literatura :

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
- C. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

5. 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
- 7) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. platných 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. S ohledem na stav stavby 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 úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených a určených cen.

6. Vlastnické a evidenční údaje :

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 807 jsou

***manželé Libor, nar. dne 18.08.1972 a Petra, nar. dne 11.5.1974 Koneční
oba bytem 691 54 Týnec, Hrušecká 162***

vlastníky (SJM) oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo 1193 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 390,0 m², jehož součástí je RD čp. 162 a pozemků parcelní číslo 1192/3 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 248,0 m² a parcelní číslo 1194 – zahrada o výměře 452,0 m² v katastrálním území Týnec na Moravě, obci Týnec, okrese Břeclav.

7. Přírodní katastrofy, radonové riziko :

Dům stojí v místě, kde nehrozí sesuvy půdy ani povodně. Radonové riziko je stanoveno pro danou lokalitu jako nízké.

8. Věcná břemena, zátěže :

Věcná břemena se k oceňovanému majetku neváží. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitostí dle tohoto posudku nezahrnují. Převod nemovitých věcí nepodléhá odvodu DPH.

9. Základní popis :

Vesnice Týnec leží na území okresu Břeclav a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Břeclav, od které je Týnec vzdálen cca 11 km. Trvalý pobyt na území této středně velké vesnice má úředně hlášeno 1082 obyvatel. Není odtud daleko ani do Rakouska či na Slovensko.

V obci naleznou děti mateřskou školu a školu nižšího stupně, jednou týdně zde ordinuje obvodní lékař. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli obchod se základním sortimentem, poštu, knihovnu, kostel a hřbitov. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, veřejnou kanalizaci i veřejný vodovod. Lokalita je významnou vinařskou oblastí.

Posuzovaný rodinný dům je ovšem postaven na okraji obce Hrušky cca 2,8 km od centra Týnce a nutno dodat, že uživatelé domu určitě využívají občanské vybavenosti Hrušek a nikoliv Týnce. Tady se jedná o srovnatelné obce co do stavu občanské vybavenosti, avšak v Hruškách mimo autobusových linek najdeme i stanici ČD na železniční trati mezi Břeclavi a Hodonínem.

Posuzovaný RD byl, podle provedení některých prvků stavby, užíván asi od roku 1950, po roce 2005 byl modernizován, ovšem z těchto investic se dochovala plastová okna v hlavním podlaží stavby, vana a WC. Ke dni místního šetření je zřejmé, že stavba je delší čas opuštěná a bohužel dům není uzamčen, mimo vany a WC mísy je vybavení zdemontováno nebo rozbito, odpojeny jsou i inženýrské sítě. Přízemní podsklepený domek zastřešený sedlovým krovem stojí na rovině, k jeho jižnímu štítu je přistavěná garáž a kůlna, zahrada je oplocená bortícím se plotem a není obhospodařována, pozemek komunikace tvoří s větší částí asfaltovou příjezdovou cestu k domu a k polím za stavbou. Dům obsahuje byt typu 4 + 1 a sociální zázemí, v domě chybí schody do podkrovní, to je přístupné otvorem v jižním štítu po žebříku a po střeše garáže, sklep je přístupný z terénu, vchod do prostor suterénu je situován pod schodištěm do domu. Venkovní úpravy sestávají z již zmíněného bortícího se plotu s vrátky, dvojitého vstupního schodiště do domu, studny zjištěné ve sklepech stavby.

Dopravní dostupnost a parkování

Objekt je dopravně dostupný po asfaltovém povrchu ulice Hrušecká z obce Hrušky, parkovat je možno na vlastním pozemku před domem nebo v garáži. Obec Hrušky je s okolím dopravně propojená sítí silnic, sjezdem ze silnice č. I/55, nájezd na dálnici D2 je od posuzovaného objektu vzdálen 4,9 km, pět minut chůze od domu je zastávka ČD. Stavba sice neleží v ochranném pásmu dráhy, ale hluk od projíždějících vlaků zde slyšet je.

Účel využití

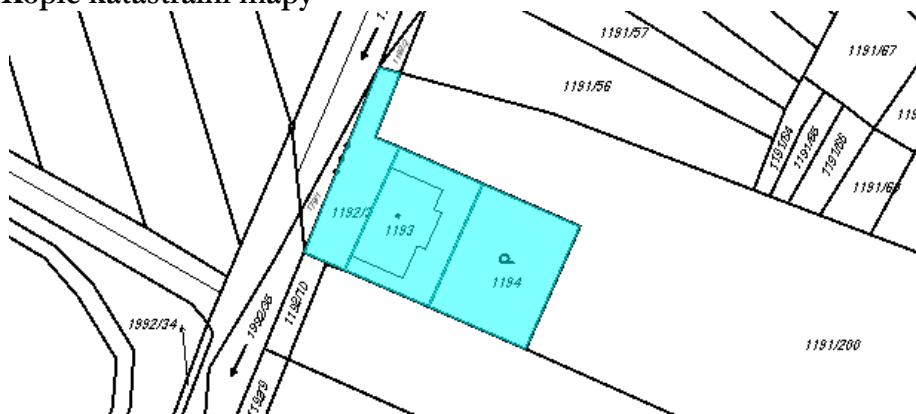
Stavba je dle evidence určena k trvalému bydlení, dům ke dni ocenění není obýván, jsou odstraněny nebo zničeny mnohé základní prvky vybavení stavby, chybí napojení na veškeré inženýrské sítě.

10. Pozemky

Předmětem ocenění je pozemek stavební, jehož součástí je dům a dále plocha zahrady, jež se stavebním pozemkem tvoří jednotný funkční celek. Navíc pozemek před domem je rovněž předmětem ocenění, v převládající ploše se jedná o příjezdovou asfaltovou komunikaci k domu s významem obslužné cesty. Možnost napojení na elektřinu a plyn v místě je. Zdroj pitné vody není zřejmý, totéž platí o odvodu splašků.

Pozemky dle LV č. 807 jsou užívány v souladu s evidencí.

Kopie katastrální mapy



Pozemky dle LV 807

Obsah ocenění:

- pozemky parcelní číslo 1192/3, 1193 a 1194, k.ú. Týnec na Moravě, obec Týnec, okres Břeclav
- RD čp. 162 s příslušenstvím k.ú. Týnec na Moravě, obec Týnec, okres Břeclav

12. Popis nemovitostí:

a) pozemky parcelní číslo 1192/3, 1193 a 1194 k. ú. Týnec na Moravě, obec Týnec, okres Břeclav

Předmětem ocenění je zastavěná plocha se stavbou RD umístěná na okraji katastru Týnec na Moravě, okres Břeclav a související zahrada, navíc k těmto parcelám náleží část parcely 1192/3, která tvoří předzahrádku před domem. Výměra 150,0 m² z parcely číslo 1192/3 je zpevněna asfaltem, jedná se o účelovou komunikaci – příjezd k polím, tato výměra bude oceněná v souladu s faktickým využitím části parcely. Území je rovinné. Je zde možnost napojení na elektřinu, plyn, řady kanalizace a vodovodu jsou od stavby vzdálené více jak 200 m. Přípojka elektřiny je realizována, vnitřní rozvody elektro poškozené, elektroměr domontován, na plyn stavba napojená není, ale plynový řád kolem domu běží. V obci není zpracovaná cenová mapa stavebních pozemků. Půdorysný tvar, rozloha a orientace plochy vhodná. Plocha užívaná s domem je silně zanedbaná, zaplevelená, oplocení zničené.

b) Rodinný dům č.p. 162, v k. ú. Týnec na Moravě, obec Týnec, okres Břeclav

Dům, jež byl zjištěn na pozemku parcelní číslo 1193 – zastavěná plocha a nádvoří, je stavbou volně stojící uvedenou do užívání pravděpodobně kolem roku 1950. Přízemní, zcela podsklepený objekt zastřešený sedlovým krovem nemá využívané podkrovní, přístup do půdního prostoru je možný jen přes otvor v jižním štítě. Vstup do sklepa z terénu, vchod pod dvouramenným schodištěm od zahrady.

Vstup do hlavního podlaží objektu od zahrady po symetrickém dvojitém schodišti do chodby, dveře vpravo

vedou do prostorné kuchyně, za ní je koupelna sdružená s WC vybavená jen rohovou vanou. Od vchodových dveří vlevo naproti dveřím do kuchyně najdeme obývací pokoj, v čelním průčelí domu směřovaném na severozápad jsou umístěny tři pokoje, každý se samostatným vstupem z vnitřní chodby.

Stavba je objektem zděným, založeným na pásových základech, vzhledem ke stáří stavby je izolace již dožitá, strop nad 1. S. nespalný klenbový, nad 1. NP. dřevěný trámový s rovným podhledem, omítky na podbití a rákos, krov dřevěný, krytina taška původní, klempířské konstrukce kompletní. Okna v hlavním obytném podlaží plastová, ostatní poškozená, bez skleněných výplní, dveře dřevěné v původních dřevěných zárubních, u vchodových chybí nadsvětlík, ve sklepě dveře chybí všechny. Povrchy stěn: fasáda poškozená cementová omítkou, vnitřní omítky běžné štukové místy poškozené, obklady nadstandard jen v koupelně, v kuchyni stěna za linkou je opatřená obkladem částečně, špatná kvalita. Podlahy pokryté prvky lamina, poškozené, levné, koupelna je zadlážděná.

Dům byl vytápěn ústředně, kotel na tuhá paliva zjištěn ve sklepě, radiátory staré plechové, systém je nefunkční a nelze předpokládat, že by se dal ještě využít. Ohřev TUV elektrický bojler ve sklepě pod koupelnou – zničen, zdroj vody studna rovněž pod koupelnou, chybí Darling, voda asi jen užitková. Stavba není napojená na plyn, u domu ale je zařízení dálkového plynovodu, v místě možnost napojení na plyn je. Elektřina v domě byla, na objektu je nová HDS, vnitřní rozvody poškozené, zásuvky vypínače odcizeny. Dům je opatřen hromosvodem. Není zřejmé, kde jsou svedeny splašky, jímka nebyla zjištěná, odpadní potrubí od WC je vidět na fasádě. V kuchyni byl sporák elektrický, ten je zničen, kuchyňská linka poškozená. Garáž a kůlnu, přistavěné k jižnímu štítu domu, je nutno opravit, především strop a střechy pomalu podléhají totální destrukci. Povrchy stěn chyběly vždy, povrch podlah narušen. Venkovní úpravy v zásadě chybí, vstupní schodiště do domu je těsně před zřícením.

Stavebně technický stav, vady a nedodělky:

Dům není ke dni ocenění užíván. Stavba je starší šedesáti let, prvky HSV je možno využít, krov je třeba zrevidovat. Prvky PSV mimo oken, WC mísy a vany je nutno pořídit nové, totéž platí o veškerých inženýrských instalacích a prvcích inženýrského vybavení stavby. Procentuálně lze konstatovat, že je zde použitelných cca 30 % prvků domu. Navíc zde najdeme ve všech prostorech velké množství různorodého odpadu.

B. Posudek:

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitostí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 345/2015 Sb. a číslo 53/2016 Sb.

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

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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. 345/2015 Sb.

a) pozemky parcelní číslo 1192/3, 1193 a 1194 k.ú. Týnec na Moravě, obec Týnec, okres Břeclav

Pozemek parcelní číslo 1192/3 - část				
Obec				Týnec
Katastrální území				Týnec na Moravě
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2015		1 082
Kraj				Jihomoravský
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 390,00
Plocha pozemků		P m2		150
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
	Základní cena pozemku		ZC	378
Úprava cen pozemků komunikací, tab. Č. 5 přílohy č. 2 vyhlášky				
1	Kategorie	III.	úcelová	-0,50
2	Charakter	III.	sidelní katastr, nezastavěné území	-0,15
3	Povrch	I.	asfalt	0,00
4	Vlivy ostatní	II.	má náležet obci	-0,30
5	Komerční využití	II.	bez možnosti	0,60
It				0,0300
Cena části pozemku CP = ZC*I				1 702,35

Pozemky parcelní číslo 1193, 1194 a část 1192/3				
Obec				Týnec
Katastrální území				Týnec na Moravě
Počet obyvatel			Malý lexikon obcí ČR 2013	1 082
Kraj				Jihomoravský
Základní cena			příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2	1 390,00
Plocha pozemků			P m2	940
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	III.	do 2000	0,70
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	V.	ostatní	0,80
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	III.	autobus	0,90
O6	občanská vybavenost	IV.	obchod, školka, nižší stupeň školy	0,90
	Základní cena pozemku		ZC	378
Index trhu s nemovitostmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	II.	rovnováha	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	III.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	I.	silně zanedbaná zahrada	-0,03
6	Povodňové riziko	II.	bez vlivu	1,00
It				0,97
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
Io				1,00
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 do 2000 obyvatel	1,01
2	Převažující zástavba	II.	rezidenční	0,03
3	Poloha v obci	III.	okraj jiné obce	-0,01
4	Možnost napojení	II.	njen některé v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost	I.	je dostupná v jiné obci	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI	příjezd, parkování na vlastním	0,01
7	Hromadná doprava	II.	do 500 m	-0,03
8	Výhodnost pro komerci	I.	ne, jenom bydlení	-0,01
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
Ip				0,8989
Cena pozemků CP = ZC*It*Io*Ip*P				310 063,09

b) Hlavní stavba – RD čp. 162 umístěná na pozemku parcelní číslo 1193 v obci Týnec

Výměry pro ocenění: **OP** = (152,7 * 5,3) + /(152,7 x 2,8) : 2/ = **1 023,09 m³**

Výpočet ceny rodinného domu - stanovení ceny dle § 35 vyhlášky

Rodinný dům čp. 162				
Obec				Týnec
Katastrální území				Týnec na Moravě
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2015		1 082
Kraj				Jihomoravský
Základní cena		příloha č. 24 ZC Kč/m3		1 901,00
Obestavěný prostor		OP m3		1023,09
Konstrukce a vybavení RD, rekr. chalup a domků příloha 24, tabulka č. 2				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Druh stavby	III	volně stojící	0,00
2	Provedení obv. stěn	III.	cihly	0,00
3	Tloušťka obv. Stěn	I.	tl. do 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	II.	hodnota do 2	0,01
5	Napojení na veř. síť	I.	žádné	-0,10
6	Vytápění	I.	chybí	-0,10
7	Zákl. příslušenství	II.	vana a WC, nefunkční	-0,05
8	Ostatní vybavení	I.	bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	I.	zanedbatelný rozsah	-0,05
10	Vedlejší stavby	II.	poškozené garáž a kůlna, studna	0,00
11	Pozemky	III.	nad 800 m2	0,01
12	Jiné kritérium	I.	velké množství podpadu v objektu	-0,10
				-0,40
	Stáří staby y	66	o = 1-0,005*y	0,67
13	Stav	IV.	před zásadní rekonstrukci	0,65
			Iv	0,26
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
It dle pozemku				0,97
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
Ip dle pozemku				0,8989
Cena stavby	CSp = OPxZCUXItxIp			443 117,07

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb. – rekapitulace cen:

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	pozemky dle LV č. 807	Týnec na Mor.	Týnec	Kč	311 765,50
b)	RD čp. 162	Týnec na Mor.	Týnec	Kč	443 117,10
	Cena nemovitých věcí				754 882,60

Administrativní cena nemovitých věcí (zaokrouhleno) 754 880,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání a analýzy situace

Předmětem ocenění je stavba se zdevastovaným vybavením starší 60-ti let, ač po roce 2005 zde byly provedeny stavební úpravy a pokus o modernizaci objektu díky tomu, že dům je možná dva roky prázdný a není uzamčen veškeré vybavení bylo zničeno či odcizeno. Ač evidenčně leží objekt na území katastru Týnec na Moravě ve skutečnosti je pěšky dostupná obec Hrušky, jejíž občanská vybavenost je totožná až mírně lepší než v obci Týnec. Nájezd na dálnici D2 je od domu vzdálen 5 km, železniční zastávka Hrušky leží pět minut pěší chůze od domu.

Spolu s domem je předmětem ocenění plocha o výměře nad 1000,0 m², z této výměry 150,0 m² je ovšem pod komunikací, která slouží jako účelový příjezd k zemědělsky obhospodařované části katastru Týnec. V katastru Týnec na Moravě parcely pod cestou náleží jednotlivým osobám, v katastru Hrušky pozemky pod cestou náleží obci. U domu najdeme garáž i kůlnu, i tyto stavby kopírují stav stavby hlavní a nelze je užívat bez kompletní rekonstrukce. Stav střechy a stropů na vedlejších objektech je havarijní.

V lokalitě jsou na prodej rodinné domy, nutno přiznat, že v Týnci je nabídka širší, leží totiž dále od hlavní dopravní tepny regionu, v Hruškách je nabízena jedna nadstandardní vila, která ale není s posuzovanou stavbou srovnatelná a jeden starší dům s pozemky, dům je po rekonstrukci:

Příklad 1.: prodej přízemního rodinného domu 3+1 v klidné ulici v Hruškách u Břeclavi. Dům má prostornou vstupní chodbu, dvě samostatné ložnice, obývací pokoj navazující na kuchyň se zakázkovou kuchyňskou linkou, koupelnu s vanou i sprchou, WC, a verandu pro jídelní zázemí. Na domě proběhla částečná rekonstrukce, jsou zde vyměněny plastová okna a dveře, položena dlažba a plovoucí podlaha, nová elektřina, koupelna a sociální zázemí. Za domem se rozléhá dvůr, a prostorná zahrada, která je dalším stavebním místem. Parkování před domem, popřípadě ve vrátnici s přístupem na dvůr. Část domu je podsklepena.



Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 970 m²

U pálenice, Hrušky
1 760 000 Kč



Objekt je starší, než stavba posuzovaná, plocha pozemků srovnatelná, avšak zahrada je úzká a dlouhá – stavba je řadová vesnického typu. Koupelna i kuchyň nadstandardní provedení, okna plast, ústřední i lokální vytápění, umístění poblíž centra obce Hrušky.

V obci Týnec pak najdeme starší domy v nabídce (celkem je zde nabízeno více jak pět domů), avšak pokud cena překračuje 1 mil. Kč jedná se o domy s přístavbami, vinohrady a tedy zcela nesrovnatelné s domem posuzovaným. Tato nabídka staršího domu v zastavěné části obce Týnec prezentuje stavbu alespoň částečně svým stavem srovnatelnou s domem posuzovaným:

Příklad 2.: Prodej RD 4+1 s garáží a zahradou v Týnci u Břeclavi Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům o velikosti 4+1 s verandou, komorou, vjezdem, dvorem, zahradou a hospodářskou budovou v obci Týnec - 12 km od Břeclavi. Dům je v řadové zástavbě v klidné ulici a je určen k rekonstrukci. Nemovitost je napojena na el. energii, voda a plyn je před domem.



Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 515 m²

Týnec, okres Břeclav
680 000 Kč



Stará chalupa byt' v centru obce za tuto cenu bude zájemce hledat těžko, špatný technický stav mnoho zájemců nenajde.

Na posuzovaný soubor nemovitých věcí je nutno pohlížet především přes rozsah investic, které je zde nutno vynaložit, aby objekt mohl být užíván. Částka určitě překročí hodnotu 1 mil. Kč. Pracovní uplatnění v místě je problematické. Obyvatelé produktivního věku odborného vzdělání za prací dojíždějí, výhodou je dobrá dostupnost Hodonína, Břeclavi a v neposlední řadě Brna. Poslední možnost je pak podmíněná především vlastnictvím automobilu. Aby bylo dosaženo nízkých nákladů na bydlení v posuzované stavbě, je třeba investovat do obalu bytu nacházejícího se v 1. NP. stavby v kombinaci s ekonomicky nejvýhodnějším způsobem vytápění, v lokalitě jsou velmi oblíbené peletové kotle ÚT. Bohužel dům nemá vyřešen přívod pitné vody ani odkanalizování. Jistý je jen přívod elektrické energie a blízkost plynovodního řádu. Přitom pitná voda je pro trvalé bydlení v domě zásadní, nemožnost napojení na obecní kanalizaci a nutnost realizace jímky rekonstrukci objektu značně prodrazí. Tyto nutné náklady pak budou vyváženy klidným bydlením na okraji obce Hrušky, která poskytuje solidní občanskou vybavenost, je dobře dopravně dostupná jak veřejnými prostředky, tak automobilem.

Pak na základě výše uvedeného určuji obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí metodou srovnání a analýzy situace ve výši blízké základu daně z nabytí nemovitých věcí

Cena nemovitých věcí metodou srovnání a analýzy situace

580 000,00 Kč

C) Závěr:

Administrativní cena nemovitých věcí 754 880,00 Kč

Cena určená analýzou situace.....580 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí evidovaných na **LV č. 807** vedeném pro katastrální území Týnec na Moravě, obec Týnec, okres Břeclav, tj. pozemku **parcelní číslo 1193** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **rodinný dům čp. 162** a pozemků **parcelní číslo 1192/3 a 1194** určenou ve formě obvyklé ceny **ve smyslu zákona číslo 151/97 Sb. určuji ve výši:**

580 000,00 Kč

Slovy : pětsetosmdesátisíkorunčeských

V Otrokovicích, dne 4. dubna 2016

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

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

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 6043 - 53/2016 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 60/16.

Mapové podklady



RD čp. 162 v katastru Týnec leží na okraji obce Hrušky pět minut chůze od zastávky ČD Hrušky, dům obklopují polnosti

Fotodokumentace:



Dům čp. 162 v obci Týnec, pohled z ulice, v popředí plynárenské zařízení, garáž s navazující kůlnou, v pozadí RD obce Hrušky, foto vpravo: zaplevelená zahrada obehnaná rozpadajícím se plotem



Pohled ze zahrady, vstupní dvouramenné schodiště, vlevo kůlna, okno vpravo koupelna, kuchyň vchod do domu, obývací pokoj, pod schody vchod do sklepních prostor



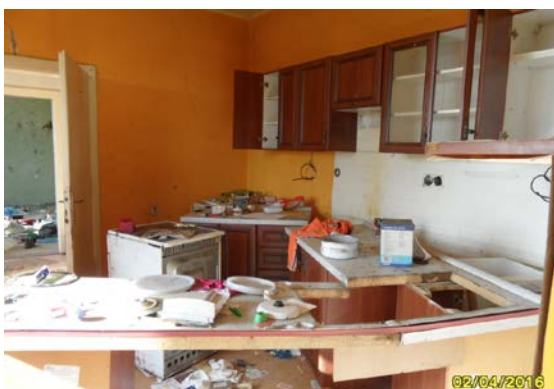
vstup do chodby, dveře do obývacího pokoje



nefunkční bojler nad studnou ve sklepě, vpravo udírna



nefunkční kotel ÚT na tuhá paliva



zdevastované vybavení kuchyně, vlevo dveře do chodby, za ní obývací pokoj



všude se válí odpad



WC a vana v podlouhlé koupelně s oknem do zahrady



Vpis z katastru nemovitostí:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2016 18:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584959 Týnec
Kat.území: 772321 Týnec na Moravě List vlastnictví: 807

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Konečný Libor a Konečná Petra, Hrušecká 162, 69154 Týnec		

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1192/3	248	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1193	390	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Týnec, č.p. 162, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1193				
1194	452	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 15.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2008.

V-3916/2008-704

Pro: Konečný Libor a Konečná Petra, Hrušecká 162, 69154 Týnec

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1194	00100	452

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 31.03.2016 18:26:50

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: