Signature Not
Verified
Digitally signed
by JUDr. Ivana
Kozáková
Date: 2013.09.10
15:29:05 +02:00

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 757-11/2012

O ceně obvyklé nemovitostí a jejich příslušenství
- *budova (objekt bydlení) č.p. 54 na p.č. st. 60*
- *pozemek parc. č. st. 60*
v katastrálním území Příložany

**Objednatel znaleckého posudku:** JUDr. Ivana Kozáková, soudní exekutor
Exekutorského úřadu Třebíč
Bráfova 53
674 01 Třebíč

**Účel znaleckého posudku:** Pro účely exekučního řízení

**Podle stavu ke dni 8. 2. 2012 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč
telefon: 776 630 065
e-mail: Havelka_z@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a přílohy. Objednateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Třebíči, 13. 2. 2012

# 1. Úvod

## 1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je postupem podle z. č. 151/1997 Sb., stanovit obvyklou cenu nemovitostí a jejich příslušenství:

- *budova (objekt bydlení) č.p. 54 na p.č. st. 60*
- *pozemek p.č. st. 60 (zastavěná plocha) o výměře 112 $m^2$*

vše v k.ú. Příložany

## 1.2. Informace o nemovitosti

| | |
|---|---|
| Název nemovitosti: | Rodinný dům s příslušenstvím |
| Adresa nemovitosti: | Příložany 54 |
| | 675 51 Příložany |
| Kraj: | Jihomoravský |
| Okres: | Znojmo |
| Obec: | Suchohrdly |
| Katastrální území: | Suchohrdly u Znojma |
| Počet obyvatel: | 1 209 |

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p$ = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 36,5495 Kč/$m^2$
*kde a je počet obyvatel v obci (pokud je a < 1000; použije se a = 1000)*
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. j) : ZC = $C_p$ * 2,0 = 73,10 Kč/$m^2$

## 1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 8. 2. 2012.

## 1.4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- *prohlídka, šetření a měření na místě samém za přítomnosti matky majitele paní Zikmundové*
- *informace VAS Třebíč o možnosti napojení vodovodu – viz situace v příloze*
- *informace MÚ Jaroměřice nad Rokytnou – Ing. Matoušek (vedoucí odboru investic) o možnosti napojení na kanalizaci*
- *informace z katastru nemovitosti Třebíč – věcná břemena na dotčeném pozemku a sousedním pozemku p. č. st. 59*
- *výpis z katastru vyhotovený k datu*
- *kopie katastrálních map vyhotovených k datu*
- *žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy, veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených*

**1.5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: Zikmund Roman, Příložany 89, Jaroměřice nad Rokytnou, 675 51
Vlastník pozemku: Zikmund Roman, Příložany 89, Jaroměřice nad Rokytnou, 675 51

**LV č. 66**

A:
Vlastník:
Zikmund Roman, Příložany 89, Jaroměřice nad Rokytnou, 675 51

B:

| *Parcela* | *Výměra ($m^2$)* | *Druh pozemku* |
|---|---|---|
| 60 | 112 | zastavěná plocha a nádvoří |

**1.6. Dokumentace a skutečnost**

Není k dispozici - přeměřeno laserovým přístrojem HILTI PD 25 a pětimetrem.

**1.7. Celkový popis nemovitosti**

***1. Všeobecně, popis místa stavby a nemovitosti:***
Předmětem ocenění jsou nemovitosti:
* objekt č.p. 54, nacházející se v okrajové západní části obce, na svahu nad zeleným pásem lemujícím okraj obce. Domek v řadové zástavbě starších domů orientované ve směru S-J. Domek přístupný pouze pěšinkou ze spodní části – zde ze severní strany vstup brankou do malého dvora ohraničeného zdmi sousedních nemovitostí a ze dvora do vlastního domu. Dům je přízemí s podsklepením a sedlovou střechou.
Jedná se o dlouhodobě neobývanou nemovitost, která se nachází ve zcela dezolátním stavu. Původně, podle informace paní Zikmundové, byl domek součástí větší nemovitosti následně rozdělené - oddělené části samostatně prodány.

***2. Popis obce:***
Příložany jsou částí města Jaroměřice nad Rokytnou, ležící východním směrem 2,8 km od Jaroměřic. Veškeré služby, občanského, servisního a zdravotního charakteru zabezpečují Jaroměřice.
Město Jaroměřice nad Rokytnou leží v jižní dispozici regionu Třebíčska. Je zde městský úřad. Počet obyvatel 4226. Město je vybaveno veškerou infrastrukturou (obchody, školy, zdravotní zařízení), s provedenými přípojkami inženýrských sítí vody, kanalizace, zemního plynu, elektro s dostatečnou kapacitou k daným účelům. Do obce je spojení autobusovou dopravou, je vzdálena 15 km od Třebíče a 9,5 km od Moravských Budějovic.

## 1.8. Širší vztahy

***Inženýrské sítě:***
Oceňovaná nemovitost v současné době bez připojení na sítě – je možnost opětovného připojení elektro, voda je dosažitelná pro napojení ve vzdálenosti cca 33 bm – viz situace v příloze posudku.
Možnost napojení na kanalizaci – pouze na dešťovou, splašková v obci není provedena – viz situace v příloze posudku
V obci rovněž není rozvod plynu.

***Dopravní napojení:***
Autobusovou dopravou - vzdálenost nejbližších měst - Jaroměřice nad Rokytnou 2,8 km, vzdálenost od Třebíče 18 km.

***Škodlivé a negativní vlivy***
Vzhledem k poloze a okolí nejsou znalci známy. Podstatným problémem je však přístup resp. příjezd, který je pouze po chodníku pro pěší. Přístup k zadní (V části) nemovitosti pak pouze přes pozemek vlastníka sousední nemovitosti p.č. st. 59 , budova č.p. 21, vlastník SJM manželé Drimlovi Třebíč (*Benešova 509/14, Třebíč, Nové Dvory, 674 01)* - na základě informace katastru není na tomto pozemku zřízeno např. věcné břemeno přístupu.

***Podnikatelská aktivita, charakteristika oblasti, rozvoj oblasti***
Obec je vzhledem k umístění poblíž města Jaroměřice místo s pracovními příležitostmi především v tomto městě a bývalém okresním městě Třebíči – obě města s vyšší mírou nezaměstnanosti

***Současný způsob využití***
Objekt v současné době neobyvatelný – viz v textu výše.

***Závazky a břemena***
Z dostupných dokladů nebyly zjištěny žádné závazky nebo věcná břemena váznoucí na nemovitosti s výjimkou zástavy pro exekuční řízení.

***Vhodnost využití, ekonomická charakteristika, možnosti rozvoje***
Určeno polohou, velikostí nemovitosti a přístupem. Jak už je uvedeno výše, nemovitost je neobyvatelná a podle názoru znalce jednoznačně neekonomická pro opravu a uvedení do provozuschopného stavu.
Využití tedy po předchozí nutné demolici a odstranění suti jako plocha doplňující využití sousedních nemovitostí, případně jako samostatná stavební parcela pro realizaci nové stavby - pravděpodobně pro bydlení - velikost pozemku 112m$^2$ a podmínky přístupu neumožňují komerční využití

***Rozvoj obce, územní plán:***

Obec bez přípravy stavebních pozemků ze strany města Jaroměřice nad Rokytnou.

***Vztah nabídky a poptávky:***

V současné době v místě poptávka převyšuje nabídku, především pokud se týká stavebních pozemků a to z důvodu těsné blízkosti města Znojma.

# 2. Metody a způsob ocenění

## 2.1. Stanovení obvyklé ceny

Pro stanovení ceny obvyklé neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.
Při volbě přístupu a metody ocenění dané nemovitosti se vychází především z následujících faktů:

*1. Nemovitost jednoznačně k demolici – oceňuje se prakticky jenom pozemek jako stavební parcela zatížená břemenem stavby k odstranění.*

*2. Z výše uvedeného důvodu se upouští od běžného postupu vypracování nákladové ceny a provede se pouze jednoduché porovnání nabídek stavebních pozemků*

# 3. Ocenění

Za účelem porovnání byly zjišťovány cenové relace stavebních pozemků v obcích poblíž místa ocenění.

Cenové relace stavebních pozemků se sítěmi se pohybují (v nabídkách) od 270 do 310 Kč/m2.

Pro další porovnání bude vzhledem k velikosti a významu obce uvažováno s cenou 280,- Kč/m2.

***Výpočet jednotkové ceny porovnáním***

| **Porovnání** | | **Kč/m2** |
|---|---|---|
| výchozí jednotková cena | | 280 |
| *úpravy ceny vzhledem k:* | | 0 |
| - | | |
| velikosti pozemku - malá plocha | 25% | 70 |
| špatnému přístupu, nemožnost příjezdu | -20% | -56 |
| **jednotková cena po úpravě** | | **294** |

***Výpočet ceny pozemku porovnáním***

| | | |
|---|---|---|
| výměra pozemku | m2 | 112 |
| jednotková cena porovnáním | Kč/m2 | 294 |
| **výsledná cena pozemku** | **Kč** | **32 928** |

**3. Cena pozemku porovnáním – zaokrouhleno 33.000,- Kč**

## 4. Odhad obvyklé ceny

Obvyklou cenu odhaduji na základě výše uvedeného výpočtu – porovnání se jednotkovými cenami, jako cenu pravděpodobně dosažitelnou v daném místě a čase

| |
|---|
| **Obvyklá cena nemovitosti: 33. 000,- Kč** |

slovy: třicettřitisíc Kč

V Třebíči, 13. 2. 2012

Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč

## 5. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.2.2000 č.j. Spr. 2404/99 pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 757-11/2012 znaleckého deníku.

## 6. Seznam příloh

Příloha č. 1: Kopie LV č. 60 ze dne 13. 2. 2012
Příloha č. 2: Kopie katastrální mapy ze dne 13. 2. 2012
Příloha č. 3: Fotodokumentace