

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6651-46/ 2023

o ceně nemovité věci

pozemek p.č. St. 682, součástí je stavba č. p. 562, rod. dům, pozemek p.č. 2355/18, dle LV č. 3012, v obci a k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo, okres Jihomoravský.

Objednavatel posudku:

JUVENTUS insolvenční v.o.s.
JUDr. Tamara Kropáčová
dlužník-Jaroslava Červenková
Šantova 719/2
Olomouc
779 00

Účel posudku:

zjištění obvyklé tržní ceny nemovitosti

Posudek vypracoval:

Ing. Bohuslav Štencel
Rooseveltova 117, Olomouc, 779 00
Tel: 602 725 436

Datum místního šetření:

09.05.2023

Datum, k němuž je
ocenění provedeno:

09.05.2023

Počet listů posudku:

17

Počet vyhotovení posudku:

2

V Olomouci, dne 16.05.2023

1. NÁLEZ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Údaje o nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům situovaný v okrajové části obytné zástavby obce v zástavbě podél uliční komunikace, ulice Nádražní, obec Hrušovany nad Jevišovkou. Dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží, je zastřešen sedlovou a pultovou střechou.

Dispozičně je dům řešen jako jednobytový, obsahuje bytovou jednotku o velikosti 3+1 s příslušenstvím a bývalou malou garáží. Další místnosti byly plánovány v rozestavěné nedokončené přístavbě. Na tuto přístavbu v rozsahu nedokončené a pokryté hrubé stavby nebylo vydáno stavební povolení či ohlášení stavby. S výměrou těchto prostor není v ocenění uvažováno.

Příjezd a přístup je z veřejné komunikace, u domu je situován dvůr s vedlejší stavbou dřevěné kůlny v dezolátním stavu a navazující zahrada

Rodinný dům je v dokončené části v průměrném stavebně technickém a stavu a standardu vybavení.

V současné době je část domu v nedokončené rekonstrukci části stávajících prostor a rozestavěné přístavby, není funkční vytápění (chybí kotel ÚT). Ve stavu ke dni ocenění není dům užíván, delší dobu neudržován.

Rodinný dům je napojen na síť elektro, vodovod, kanalizace je svedena do jímky na vyvážení. V ulici je veden zemní plyn.

1.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3012, vypracovaný dálkovým přístupem, ze dne 09.05.2023
- Kopie kat. mapy pro k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, vyhotovil nahlížením do KN
- Vlastní databáze odhadce
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- Místní šetření spojené s prohlídkou, zaměřením a zjištěním na místě samém za účasti Vlastníka a znalce

1.3. Vlastnické a evidenční údaje

k.ú.	:	Hrušovany nad Jevišovkou
obec	:	Hrušovany
okres	:	Znojmo
kraj	:	Jihomoravský
vlastník	:	Červenková Jaroslava, Hrušovany nad Jevišovkou, Nádražní 562
parcela číslo:	:	St. 682- zast. pl. a nádvoří- 440 m ² (součástí je stavba č.p. 562, rod. dům) 2355/18 - zahrada - 236 m ²
list vlastnictví	:	3012

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 6651-46/20223					
Typ nemovitosti	Rodinný dům v současném stavu				
Účel ocenění	Stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení				
Předmět ocenění					
Budova RD č.p. 562, LV č. 3012 na pozemku parc.č. St. 682 pozemek parc.č. St. 682, LV č. 3012 (440 m2, zastavěná plocha a nádvoří) pozemek parc.č. 2355/18, LV č. 3012 (236 m2, zahrada)					
Adresa					
Kraj	Jihomoravský kraj	Město	Hrušovany nad Jevišovkou	Počet obyvatel	3314
Kat. území	Hrušovany nad Jevišovkou	Ulice	Nádražní	č.p.	562
Část obce dle LV	Hrušovany nad Jevišovkou				

Objednatel odhadu		
JUVENTUS insolvenční v.o.s. JUDr. Tamara Kropáčová dlužník-Jaroslava Červenková Šantova 719/2 Olomouc 779 00	Tel.	
	E-mail	

Vlastnictví			
Stejný vlastník všech nemovitostí	Červenková Jaroslava - Hrušovany nad Jevišovkou, Nádražní 562		
Zpracováno pro	objednatele		
Vypracoval	Ing. Štencel Bohuslav Rooseveltova 117 779 00 Olomouc email: b.stencel@volny.cz tel: 602 725 436	Dne	09.05.2023
		Ke dni	04.05.2023
		Prohlídka dne	04.05.2023
Počet stran textu	Chyba! Záložka není definována.	Počet stran příloh	3

Obvyklá cena - současný stav						
Započitatelná podl. plocha	98.2	m ²	14 000	Kč/m ²	1 374 800	Kč

Obvyklá cena - současný stav	1 370 000	Kč
Jeden milion třístasetšedesát tisíc		Kč

Komentář k ceně
Obvyklá cena stanovena porovnáním s realizovanými převody srovnatelných nemovitostí - zobchodované ceny- novostaveb rodinných domů- ve srovnatelných lokalitách, v obcích v blízkosti správního centra-města Olomouce. V porovnání s oceňovanými nemovitostmi jsou vyhodnocena kritéria a podle stavu, zda je toto kritérium lepší nebo horší než u oceňované nemovitosti je stanovena jednotková cena a stanovena cena nemovitostí porovnávacím způsobem. Je přihlédnuto a jsou porovnány následující faktory: poloha a význam obce, místní poloha, dopravní dostupnost, stavebně technický stav objektů, standard vybavení prostor domu, technická infrastruktura, úroveň občanské vybavenosti v místě, dopravní dostupnost. Vybrané objekty pro použití srovnávací metody jsou pro tuto metodu použitelné, při porovnání je přihlédnuto ke konkrétním skutečnostem a odlišnostem.

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti
Kladné vlivy - místní poloha z pohledu rušivých vlivů Záporné vlivy - část stavby není zapsána v evidenci KN - stavebně technický stav a standard vybavení - nedokončená rekonstrukce stávající části a rozestavěná přístavba - stavební úpravy prováděny bez stavebního povolení

Vyhodnocení rizik					
NE	Věc nemovitá je řádně zapsána v katastru nemovitostí				
Přístavba verandy není zapsána v evidenci KN.					
ANO	Zástavní právo zapsané na LV				
Zástavní právo smluvní- ČSOB Stavební spořitelna, a.s. – ze dne 13.11.2018 Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. pr. namísto starého					
ANO	Poznámky k osobě a k věci nemovité - exekuce, konkurs apod.				
Zahájení exekuce -exekuční příkaz k prodeji (viz. LV)					
ANO	Zákaz zcizení nebo zatížení				
Zákaz zatížení zákaz zřídit věcné břemeno, zákaz zřídit právo stavby ve prospěch třetí osoby bez souhlasu zást. věřitele po dobu trvání zástavního práva – ČSOB Stavební spořitelna, a.s. – ze dne 13.11.2018					
Vyhodnocení aktuálního nabývacího titulu					
Typ		Kupní cena	0	Datum	
Vyhodnocení					
Komentář k vadám					

Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu

Typ	Smlouvy darovací	Kupní cena	0	Datum	
Vyhodnocení					
Není vyhodnoceno					
Komentář k vadám					

Podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3012, vypracovaný dálkovým přístupem do KN, ze dne 09.05.2023
Kopie kat. mapy pro k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, vyhotovil nahlížením do KN
Fotodokumentace
Vlastní databáze odhadce

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3012, vypracovaný dálkovým přístupem do KN, ze dne 09.05.2023
Kopie kat. mapy pro k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, vyhotovil nahlížením do KN
Fotodokumentace

Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu

Město Hrušovany nad Jevišovkou mají 3.339 obyvatel a leží 21 km od města Mikulov. V obci je obchod, pohostinství, MŠ, ZŠ, obecní úřad a sportoviště.

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...

Umístění v obci	okrajová část obce	Okolní zástavba	zástavba RD
-----------------	--------------------	-----------------	-------------

Poloha v obci	okrajová část-zástavba RD
---------------	---------------------------

Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ne	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem	Ano
----------------------------------	----	---	-----

Poloha v okrajové části obce, mimo souvislou zástavbu. Dopravní dostupnost je dobrá, autobusy. V obci je kompletní občanská vybavenost.

Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)	10	Km
--	----	----

Hromadná doprava - četnost spojů	dostatečná frekvence spojů v průběhu celého dne
----------------------------------	---

Nákupní možnosti dostupné v místě	Ano
-----------------------------------	-----

Informace o nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům situovaný v okrajové části obytné zástavby obce v zástavbě podél uliční komunikace, ulice Nádražní, obec Hrušovany nad Jevišovkou. Dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží, je zastřešen sedlovou a pultovou střechou.

Dispozičně je dům řešen jako jednobytový, obsahuje bytovou jednotku o velikosti 3+1 s příslušenstvím a bývalou malou garáží. Další místnosti byly plánovány v rozestavěné nedokončené přístavbě. Na tuto přístavbu v rozsahu nedokončené a pokryté hrubé stavby nebylo vydáno stavební povolení či ohlášení stavby. S výměrou těchto prostor není v ocenění uvažováno.

Příjezd a přístup je z veřejné komunikace, u domu je situován dvůr s vedlejší stavbou dřevěné kůlny v dezolátním stavu a navazující zahrada

Rodinný dům je v dokončené části v průměrném stavebně technickém a stavu a standardu vybavení.

V současné době je část domu v nedokončené rekonstrukci části stávajících prostor a rozestavěné přístavby, není funkční vytápění (chybí kotel ÚT). Ve stavu ke dni ocenění není dům užíván, delší dobu neudržován.

Rodinný dům je napojen na síť elektro, vodovod, kanalizace je svedena do jímky na vyvážení. V ulici je veden zemní plyn.

Přístup a příjezd k nemovitostem			
Přímo z veřejné komunikace parc.č. 3436 ve vlastnictví Jihomoravského kraje			
Přístupová komunikace			
Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový. Příjezdová komunikace nevykazuje závady.			
Popis nemovitosti			
Počet PP	0	Počet NP	1
Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	150 m ²
Dispozice	3 + 1	Typ stavby	zděná (cihlový, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Počet bytových jednotek	1	RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.	Ne
Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obyvatelný		Ano	
Technický stav			
Budova RD	Stav	průměrný	Stáří roků
	Opotřebení odhadem	odhadem 84 65 %	
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby			nevykazuje
Minulé rekonstrukce			
Budova	po celkové rekonstrukci		
Konstrukce	Rozsah		Rok provedení
Vnější omítky			
Okna			
Podlahy			
Rekonstrukce	objekt v částečné rekonstrukci původní části + rozestavěná přístavba		
Inženýrské sítě			
Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	napojeno	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	přivedeno na hranici pozemku
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není
Popis provedení budovy			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	betonové, kamenné	svislé konstrukce	zděné cihelné
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné s podhledem	konstrukce střechy	sedlová
krytina střech	pálená taška	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	termofasáda částečně, hladká dvouvrstvá
vnitřní obklady	obklad keramický	schody	chybí
dveře a vrata	dřevěné	okna	plastová s dvojsklem
povrch podlah	keramická dlažba, lamino	vytápění	lokální plyn
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný rozvod, bleskosvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	rozvod plynu není proveden
ohřev teplé vody	bojler elektrický	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	
Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny umyvadlo , vana			
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny	Ne		
Při ocenění nemovitostí pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny			
Počet samostatných WC	2		

Mimořádná výbava	

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	
PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
kuchyň	21.16 m ²	1.0	21.16 m ²
pokoj	18.32 m ²	1.0	18.32 m ²
chodba s kotelnou	15.38 m ²	1.0	15.38 m ²
WC	0.93 m ²	1.0	0.93 m ²
koupelna	2.90 m ²	1.0	2.90 m ²
pokoj	10.69 m ²	1.0	10.69 m ²
pokoj	14.61 m ²	1.0	14.61 m ²
komora	9.07 m ²	1.0	9.07 m ²
sklad	10.27 m ²	0.5	5.14 m ²
bývalá garáž	24.20 m ²	0.0	0.00 m ²
Součet ploch za podlaží	127.53 m²		98.20 m²

Srovnávací metoda

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

V porovnání s oceňovanými byty jsou vyhodnocena kritéria a podle stavu, zda je toto kritérium lepší nebo horší než u oceňované nemovitosti je stanovena jednotková cena a stanovena cena nemovitostí porovnávacím způsobem.

Je přihlédnuto a jsou porovnány následující faktory:

poloha a význam obce, místní poloha, dopravní dostupnost, využitelnost pozemků, stavebně technický stav objektu a prostor bytu, standard vybavení bytů, technická infrastruktura, úroveň občanské vybavenosti. Vybrané nemovitosti pro použití srovnávací metody jsou pro tuto metodu použitelné, při porovnání je přihlédnuto ke konkrétním skutečnostem a odlišnostem. Současně zohledňuji výměru pozemků.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá, tržní cena, se zohledněním situace na trhu v posuzovaném období.

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: s-reality, datum změny inzerátu 28.04.2023					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	130.0 m ²
Podlahová plocha			100.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		260.0 m ²
Cena za nemovitost			1 890 000 Kč		18 900 Kč/m ²		
Redukce ceny			20 %				
Redukovaná cena			1 512 000 Kč		15 100 Kč/m ²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Rodinný dům v obci a k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, ulice Dělnická, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.

Popis:

Jedná se o řadový RD, nepodsklepený, dům má 1 NP, je zastřešen sedlovou střechou s nevyužitým podkrovím, dům je v průměrném stavebně technickém stavu a průměrném standardu vybavení, dům je určen k rekonstrukci, napojení domu na elektro, vodovod, kanalizace do jímky, vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, dispozičně je dům řešen jako jednobytový, v domě je bytová jednotka o velikosti 3+KK s úplným příslušenstvím, za domem je situován dvůr, zahrada, příslušenství tvoří garáž a stodola, pozemek je oplocený,

klidná lokalita k bydlení, v okrajové části obytné zástavby obce, lokalita s dobrou dopravní dostupností a dobrou úrovní občanské vybavenosti.

Jednobytový rodinný dům, srovnatelné velikostní kategorie se srovnatelnou užitnou podlahovou plochou, poloha ve stejné obci, v její okrajové části bližší centra, srovnatelná místní poloha z pohledu rušivých vlivů, lokalita se stejnou dopravní dostupností, lepší úroveň občanské vybavenosti v místě. Srovnatelný stavebně technický stav a standard vybavení, menší přilehlý pozemek.



2. srovnateľná nemovitost

Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: s-reality, datum změny inzerátu 21.4.2023					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	200.0 m ²
Podlahová plocha			170.0 m ²			Celková výměra všech pozemků	980.0 m ²
Cena za nemovitost				5 990 000 Kč		35 200 Kč/m ²	
Redukce ceny				30 %			
Redukovaná cena				4 193 000 Kč		24 700 Kč/m ²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

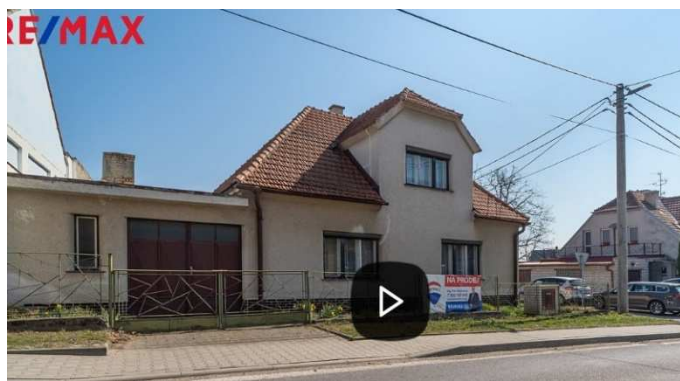
3. srovnatelná nemovitost									
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: s-reality, datum změny inzerátu 3.5.2023							
Konstrukční provedení		Stavba zděná							
Počet PP	0	Počet NP	2	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	315.0 m ²		
Podlahová plocha			196.0 m ²			Celková výměra všech pozemků		343.0 m ²	
Cena za nemovitost			3 500 000 Kč			17 900 Kč/m ²			
Redukce ceny			25 %						
Redukovaná cena			2 625 000 Kč			13 400 Kč/m ²			
Porovnání s nemovitostí oceňovanou									

Rodinný dům v obci a k.p. Hrušovany nad Jevišovkou, ulice Litobratřická, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.

Popis:

Jedná se o krajní, řadový RD, nepodsklepený, dům má jedno, v čisti 2 NP, je zastřešen sedlovou střechou s nevyužitým podkrovím, dům je v dobrém stavebně technickém stavu a dobrém standardu vybavení, napojení domu na elektro, vodovod, kanalizaci, vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, dispozičně je dům řešen jako jednobytový, v domě je bytová jednotka o velikosti 4+1 s úplným příslušenstvím, za domem je situován dvůr, zahrada, příslušenství hospodářské stavení a průchozí garáž, pozemek je oplocený, klidná lokalita k bydlení, v okrajové části obytné zástavby obce, lokalita s dobrou dopravní dostupností a dobrou úrovní občanské vybavenosti.

Jednobytový rodinný dům, větší velikostní kategorie s větší užitnou podlahovou plochou. poloha ve stejné obci, v její okrajové části bližší centra, srovnatelná místní poloha z pohledu rušivých vlivů, lokalita se stejnou dopravní dostupností, lepší úroveň občanské vybavenosti v místě. Lepší stavebně technický stav a standard vybavení, menší přilehlý pozemek.



4. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: s-reality, datum změny inzerátu 3.5.2023					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	0.0 m ²
Podlahová plocha			112.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		249.0 m ²
Cena za nemovitost			4 290 000 Kč			38 300 Kč/m ²	
Redukce ceny			30 %				
Redukovaná cena			3 003 000 Kč			26 800 Kč/m ²	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							

Rodinný dům v obci a k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, ulice Sklepní, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.

Popis:

Jedná se o koncový řadový RD, podsklepený, dům má 1 NP, je zastřešen sedlovou střechou s nevyužitým podkrovím, dům je v dobrém stavebně technickém stavu a dobrém standardu vybavení, rekonstrukce realizována v roce 2007, napojení domu na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn, vytápění ústřední s kotlem na tuhá plyn, dispozičně je dům řešen jako jednobytový, v domě je bytová jednotka o velikosti 5+1 s úplným příslušenstvím, za domem je situován dvůr, zahrada, příslušenství tvoří zděný přístavek, pozemek je oplocený, klidná lokalita k bydlení, v okrajové části obytné zástavby obce, lokalita s dobrou dopravní dostupností a dobrou úrovní občanské vybavenosti.

Jednobytový rodinný dům, větší velikostní kategorie s větší užitnou podlahovou plochou, poloha ve stejné obci, v její okrajové části bližší centra, srovnatelná místní poloha z pohledu rušivých vlivů, lokalita se stejnou dopravní dostupností, lepší úroveň občanské vybavenosti v místě. Výrazně lepší stavebně technický stav a standard vybavení, menší přilehlý pozemek.



5. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: s-realizy, datum změny inzerátu 11.03.2023					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	250.0 m ²
Podlahová plocha			135.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		406.0 m ²
Cena za nemovitost			3 400 000 Kč			25 200 Kč/m ²	
Redukce ceny			15 %				
Redukovaná cena			2 890 000 Kč			21 400 Kč/m ²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Rodinný dům v obci a k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, ulice Zahradní, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.

Popis:

Jedná se o vnitřní řadový RD, podsklepený, dům má 1 NP, je zastřešen sedlovou střechou s nevyužitým podkrovím, dům je v dobrém stavebně technickém stavu a dobrém standardu vybavení, napojení domu na elektro, vodovod, vlastní studnu, kanalizaci a plyn, vytápění ústřední s kotlem na plyn, TP, dispozičně je dům řešen jako jednobytový, v domě je bytová jednotka o velikosti 3+1 s úplným příslušenstvím, za domem je situován dvůr, zahrada, příslušenství tvoří garáž v domě a hospod. stavení, pozemek je oplocený, klidná lokalita k bydlení, v okrajové části obytné zástavby obce, lokalita s dobrou dopravní dostupností a dobrou úrovní občanské vybavenosti.

Jednobytový rodinný dům, srovnatelné velikostní kategorie s větší užitnou podlahovou plochou, poloha ve stejné obci, v její okrajové části bližší centra, srovnatelná místní poloha z pohledu rušivých vlivů, lokalita se stejnou dopravní dostupností, lepší úroveň občanské vybavenosti v místě. Výrazně lepší stavebně technický stav a standard vybavení, menší přilehlý pozemek.



Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukováných cen	13 400 - 26 800	Kč/m ²	1 512 000 - 4 193 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	14 000 Kč/m²		

Na základě vyhodnocení inzerovaných, nabídkových cen je možno konstatovat, že ceny srovnatelných nemovitostí – rodinných domů - ve stejné obci se ve stavu ke dni ocenění pohybují v rozpětí cen 13.400 – 26.800,-- Kč/m² s ohledem na místní polohu, stavebně technický stav a standard vybavení domů, dopravní dostupnost, úroveň technické infrastruktury a občanské vybavenosti. Na základě provedeného porovnání byla obvyklá cena odhadnuta v dolní úrovni redukováných cen ve výši 14.000,-- Kč/m² užitné podlahové plochy bytových ploch.

Orientační propočet:

Plochy bytové 98,20 m² x 14.000,-- Kč/m² 1,374.800,--Kč

Celkem zaokrouhl.1,370.000,-- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá tržní cena - pozemku p.č. St. 682, součástí je stavba č. p. 562, rod. dům, pozemku p.č. 2355/18, dle LV č. 3012, v obci a k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo, okres Jihomoravský.	1,370.000,--Kč
---	-----------------------

Slovy= Jedenmiliontřístasedmdesáttisíc =Kč

Seznam příloh:

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3012, vypracovaný dálkovým přístupem, ze dne 09.05.2023
- Kopie kat. mapy pro k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, vyhotovil nahlížením do KN
- Fotodokumentace

V Olomouci, dne 16.05.2023

Ing. Bohuslav Štendl
Rooseveltova 117
Olomouc