

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6132-42/2019

NEMOVITÁ VĚC: rodinný dům na p.č. st.188 v k.ú. Ivaň na Hané

Katastrální údaje : Kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Ivaň, k.ú. Ivaň na Hané
Adresa nemovité věci: Ivaň 140, 798 23 Ivaň

Vlastnické údaje: Josef Souček, Ivaň 140, 79823 Ivaň, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa objednavatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
DIČ: CZ5704152201 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 400 000 Kč

Stav ke dni : 21.3.2019 Datum místního šetření: 21.3.2019
Za přítomnosti: znalce a zástupce objednavatele
Počet stran: 12 stran Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 28.3.2019 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) vlastní databáze realizovaných prodejů
- 3) nabídka místních RK

Místopis

Obec Ivaň asi 3 km západně od Tovačova na trase Přerov - Prostějov. V obci minimální občanská vybavenost (pouze obchod) a základní infrastruktúra (vodovod,plynovod a dešťová kanalizace). Okresní město Prostějov vzdálené cca 15 km.Oceňovaný rodinný dům po pravé straně slepé místní komunikace při vjezdu do obce od silnice II/434 Přerov - Prostějov - viz. situace v příloze.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

555/1 Obec Ivaň, č. p. 197, 79823 Ivaň

Celkový popis

Dvoupodlažní nepodsklepený objekt s nízkou sedlovou střechou v řadové zástavbě jako střední.Dispozičně řešen jako jednobytový rodinný dům - v I.NP průjezd do dvora, kuchyně ,koupelna,WC a schodiště do II.NP, ve II.NP tři pokoje a koupelna s WC. Objekt má charakter rodinného domu.

Objekt má příslušenství - vedlejší stavba skladu ve dvoře, přípojkami inženýrských sítí je napojen do přilehlé ulice.Za domem pouze malý dvůr přístupný pouze průjezdem domu .

V době prohlídky objekt po rekonstrukci ve velmi dobrém stavebnětechnickém stavu

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno - viz. LV, neumožňuje přístup do zahrady ze zadní strany.Zástavní právo smluvní a exekutorské - viz. výpis z LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. rodinný dům na p.č.st.188

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota současná

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům na p.č.st.188

OCENĚNÍ**1. Věcná hodnota staveb****1.1. rodinný dům na p.č.st.188****Věcná hodnota dle THU**

Standartní zděný dům, dřevěné stropy s rovným podhledem nad I.NP a hrdiskové stropy nad II.NP, dřevěný sedlový krov a krytina z pálených tašek.Klempířské konstrukce z FeZn plechu - pouze žlaby a svody, betonové schodiště, vnitřní štukové omítky a nadst. keramické obklady koupelny a WC, venkovní nedokončená zateplená fasáda (chybí svrchní stěrka). Plastová okna standartní, vnitřní dřevěné dveře . Betonové podlahy kombinace plovoucích podlah, keramické dlažby a PVC. Rozvody zdravotní techniky standartní, rozvody 400/240 V, chybí bleskosvod. Ústřední vytápění plynovým kotlem, Cu rozvody a otopné panely. Ohřev TUV plynovým zásobníkovým ohříváčem.

Objekt po rekonstrukci ve velmi dobrém ST stavu.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha	Užitná plocha
I.NP	2,70		
	8,60*8,65 =	74,39 m ²	
	74,39*0,80 =		59,51 m ²
II.NP	2,70		
	8,60*8,65 =	74,39 m ²	
	74,39*0,80 =		59,51 m ²
		148,78m ²	119,02 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor
-------	--------------------

vrchní část	74,39*5,40	=	401,71 m ³
střešní část	74,39*2,20/2	=	81,83 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část		401,71 m ³
střešní část		81,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		483,54 m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	74
Užitná plocha (UP)	[m ²]	119
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	483,54
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 417 675
Stáří	roků	69
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 692 373

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy

vedlejší stavba dílny ve dvoře, přípojky inženýrských sítí a venkovní úpravy kolem domu.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	1 692 372,50
Procento příslušenství	%	20,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	338 474,50

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Pouze zastavěná plochy pod objektem a dvorem pozemek p.č.st.188 o výměře 215 m² a malá zahrada nepřístupná ze zadní strany pozemek p.č.145/2 o výměře 224 m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

cenu pozemků se v dané lokalitě pohybuje kolem 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a	st.188	215	500,00	1 / 1	107 500

nádvoří					
zahrada	145/2	224	500,00	1 / 1	112 000
Celková výměra pozemků			439	Hodnota pozemků celkem	219 500

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota současná

Objekty podobného charakteru se v lokalitě nepronajímají. Obvyklá cena pronájmu by se mohla pohybovat kolem 10 000,- Kč měsíčně

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]	
1.	Obytné prostory	RD				10 000	120 000	6,50
2.	Provozní prostory					0	0	
3.	Provozní prostory		0	0	0	0	0	
Celkový výnos za rok:						120 000		

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	2 417 675
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	120 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 500
Pojištění	0,08 % * RC	Kč/rok	1 934
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	36 265
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	39 699
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	80 301
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 235 400

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům na p.č.st.188

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnání provedeno z realizovaných prodejů a nabídky RK podobných nemovitostí v okolí obce.

Užitná plocha: 119,02 m²

Obestavěný prostor:	483,54 m ³
Zastavěná plocha:	74,39 m ²
Plocha pozemku:	439,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	rodinný dům Radslavice			
Popis:	Původní objekt ve stáří 50 let, v roce 1983 provedena nadstavba II.NP, v roce 2011 provedena výměna oken, zateplená fasáda a vnitřní instalace. Prodej 2016: 2 200 000,- Kč			
Pozemek:	1 205,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 040,00 m ³			
Užitná plocha:	189,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt:			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - podobná poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení a ST stav			1,05	
K5 Celkový stav			1,05	
K6 Vliv pozemku - bez pozemku			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost, index 2019/2016			1,20	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - podobné vybavení a ST stav; Vliv pozemku - bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 200 000	189,00	11 640	1,06	12 338



Název:	rodinný dům Komárno			
Popis:	Přízemní rodinný dům s podkrovím po částečné rekonstrukci s vedlejší hospodářskou budovou a pozemky v celkové výměře 1 255 m ² . Prodej 2016: 1 600 000,- Kč			
Pozemek:	1 255,00 m ²			
Užitná plocha:	158,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - v lepší poloze			1,10	
K4 Provedení a vybavení - v lepším ST stavu a vybavení			1,05	
K5 Celkový stav			1,05	
K6 Vliv pozemku - bez pozemku			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost, index 2019/2016			1,20	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost, index 2019/2016;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 600 000	158,00	10 127	1,16	11 747



Název:	rodinný dům Polkovice
Popis:	Prodej rodinného domu 110 m ² , pozemek 186 m ² Polkovice, okres Přerov 1 360 000 Kč

V klidové části obce, mimo hlavní silnici nabízíme řadový rodinný dům dispozičně 3+kk s menším dvorem. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí a může sloužit nejen k bydlení, ale i k rekreaci. V přízemí se nachází obývací pokoj s kuchyní, dále koupelna s WC. V patře se nachází pokoj a ložnice a vstup na půdu, která může sloužit jako úložný prostor.

Pozemek: 186,00 m²
Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90
 K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 1,00
 K3 Poloha - v podobné poloze 1,00
 K4 Provedení a vybavení - v lepším ST stavu a vybavení 1,30
 K5 Celkový stav 1,30
 K6 Vliv pozemku - bez pozemku 0,80
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost 1,10



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v lepším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 360 000	150,00	9 067	1,34	12 150

Název: rodinný dům Kojetín

Popis: Prodej rodinného domu 175 m2, pozemek 612 m2 ulice náměstí Republiky, Kojetín 1 695 000 Kč

Nabízíme vám ke koupi rodinný dům s garáží a hezkou zahradou v obci Kojetín. Nemovitost se nachází v příjemné, klidné části města přímo naproti parku, se strategickou polohou nedaleko vlakového nádraží. Jedná se o pravou část dvojřadovky se stávající dispozicí 4+1. Stáří domu se datuje do r. 1923. Objekt je předurčen k celkové rekonstrukci, v rámci které se nabízí rozšíření obytné části a změna dispozice. Celková výměra pozemků činí 612 m2, z toho 290 m2 zastavěná plocha a nádvoří. Dům je podsklepený

Pozemek: 612,00 m²
Užitná plocha: 175,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90
 K2 Velikosti objektu - oceňovaný dům 1,00
 K3 Poloha - v lepší poloze 1,20
 K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu 1,10
 K5 Celkový stav 1,10
 K6 Vliv pozemku - menší pozemek 0,90
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost 1,00



Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný dům; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 695 000	175,00	9 686	1,18	11 429

Název: rodinný dům Iváň

Popis: Prodej rodinného domu 160 m2, pozemek 268 m2 Iváň okres Prostějov 2 490 000 Kč

k prodeji řadový dvoupodlažní rodinný dům dispozičně je dům 5+1, v přízemí se nachází prostorný obývací pokoj, kuchyň, vstupní chodba, koupelna a WC. V patře jsou pak 4 pokoje se samostatnými vstupy. Dům je celopodsklepený. V celém domě jsou vyměněná okna za plastová, nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, v pokojích jsou na podlaze parkety. Dům je napojen na obecní vodovod, studna na užitkovou vodu na pozemku, vytápění domu je zajištěno centrálně a to buď plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva (možnost kombinace). Ohřev vody elektrickým bojlerem (snížená sazba elektřiny), 220/380V, odpady jsou svedeny do septiku s přepadem do kanalizace. Součástí je menší dvorek za domem se zahrádkou. Pozemek o celkové výměře 268 m².

Pozemek: 268,00 m²

Užitná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 1,00

K3 Poloha - v poněkud lepší poloze 1,00

K4 Provedení a vybavení - v podobném provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - podobný pozemek 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost 1,00



Zdroj: RK

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v poněkud lepší poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a vybavení; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 490 000	160,00	15 563	0,90	14 007

Minimální jednotková porovnávací cena	11 429 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 334 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 007 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena **12 334 Kč/m²**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 119,02 m²

Výsledná porovnávací hodnota 1 467 993 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům na p.č.st.188 1 692 372,50 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy 338 474,50 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky 219 500,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota současná 1 235 400,- Kč

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům na p.č.st.188 1 467 992,70 Kč

Porovnávací hodnota	1 467 993 Kč
Věcná hodnota	2 250 347 Kč
z toho hodnota pozemku	219 500 Kč
Výnosová hodnota	1 235 400 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnáním s realizovanými prodeji podobných nemovitostí odhaduji obvyklou cenu rodinného domu včetně příslušenství zapsaného na LV č.197 v k.ú. Iván na Hané včetně pozemků v současném stavu na částku 1 450 000,- Kč.

Kladné stránky: - velmi dobrý ST stav objektu

Záporné stránky: - malý pozemek

Obvyklá cena

1 450 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistapadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

V Bystřici pod Hostýnem 28.3.2019

Ing. Jaroslav Fojtů
 Bílavsko 31
 768 61 Bystřice p. Hostýnem
 telefon: 602 750 463
 e-mail: j.fojtu@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6132-42/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6132.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
fotodokumentace	3
Mapa oblasti.	0
snímek z PM	0
výpis z LV	0



sklad a dílna ve dvoře



dvorní pohled



interiéry dílny



dto



kotel ÚT + ohřívač TUV



průjezd

prostory II.NP



kuchyně



koupelna



koupelna



schodiště do II.NP



pokoj ve II.NP



pokoj ve II.NP

prostory podkroví



pokoj ve II.NP



pokoj



uliční pohled



příjezd k RD



dvůr



zahrada p.č.145/2