

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6491-94/2021



Stručný popis předmětu určení obvyklé ceny

o ceně obvyklé nemovitosti č.p.27 v obci Koválovice - Osíčany, okres Prostějov

Odhadce: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6491

OBVYKLÁ CENA	550 000 Kč	id.1/6:	90 000 Kč
---------------------	-------------------	----------------	------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 8.9.2021

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 10.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Zadání, odborná otázka zadavatele

ocenit nemovitost zapsanou na LV 114 v k.ú.Osíčany, okres Prostějov jako podklad pro dražbu

1.2. Účel určení obvyklé ceny

Odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.9.2021 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) výpis z LV 114 v k.ú. Osíčany
- 3) ZP č.13053-275/2021 ze dne 22.2.2021 - XP invest s.r.o. Praha

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Data převzata z vlastní databáze, výše uvedeného ZP a nabídky místních RK.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Koválovce-Osíčany, k.ú. Osíčany
Adresa nemovité věci: Osíčany 27, 798 29 Osíčany

Vlastnické a evidenční údaje

Adolf Růžička, Bzenecká 4157, 62800 Brno, LV: 114, podíl: 4 / 6
Adolf Růžička, Náplavka 793, 60300 Brno, LV: 114, podíl: 1 / 6
Marta Růžičková, Bzenecká 4158, 62800 Brno, LV: 114, podíl: 1 / 6

Místopis

Obec Koválovce - Osíčany na trase Kroměříž - Ivanovice na Hané - Vyškov asi 7 km východně od Ivanovic a asi 8 km od D1 - exit 244. V obci kompletní infrastruktura a základní občanská vybavenost. Obec napojena pouze na autobusovou dopravu.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☒ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ 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: širší centrum - zastavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1114 Obec Koválovce-Osíčany, Koválovce u Tištiny 67, 79829
Koválovce-Osíčany

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1920. Základy má pravděpodobně smíšené, konstrukce objektu je smíšená, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou železobetonové monolitické. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří pálená taška, plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena. Dispozičně je dům 3+1. V domě se nachází pokoj o výměře 9,90 m², obývací pokoj o výměře 16,10 m², pokoj o výměře 15,75 m², koupelna o výměře 3,78 m², chodba o výměře 11,25 m², kuchyně o výměře 6,00 m², WC o výměře 0,72 m², místnost o výměře 3,74 m², komora (mimo byt) o výměře 5,70 m², komora (mimo byt) o výměře 5,70 m², půda o výměře 53,60 m², vstupní prostor o výměře 7,04 m². Podlahová plocha činí 63,50 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 139,28 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna, příslušenství oken chybí. Obytné prostory mají orientaci na východ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a vybavení WC: suchý záchod. V domě jsou dřevěné plně interiérové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Pro osvětlení jsou použity lustry. V obytných místnostech je podlaha řešena koberci a linem na betonové podlaze v kuchyni je na podlaze lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu. V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Dům je bez zdroje vody, odpadní vody nejsou v objektu řešeny a zemní plyn zde není zaveden. Řešení vytápění v domě: elektrické přímotopy, krbová kamna a krb, nejsou instalována topná tělesa. Dům nedisponuje zdrojem teplé vody. Stěny jsou v dezolátním stavu, střecha je zastaralá, okna jsou v dezolátním stavu, podlahy v domě jsou zastaralé, vybavení je v dezolátním stavu a rozvody jsou v dezolátním stavu. Stav rodinného domu je špatný.

Přílehlý pozemek je bez porostů, pozemek je oplocen zděným plotem. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. K objektu náleží řadová garáž – dvojgaráž. Objekt je zděný s plechovou střechou, je zde připojena elektřina. Garáž je přístupná z vnitřní strany dvorku a z ulice plastovými vraty.

Součástí ocenění je pozemek parc. č. 1299, který netvoří s oceňovanou nemovitostí funkční celek. Nachází se na jižním neobydleném okraji obce. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda, v územním plánu se pozemek nachází v plochách zemědělských o celkové rozloze 653 m². Pozemek je přístupný z hlavní silnice. Pozemek je v tržním porovnání zohledněn příslušným koeficientem. Dům je situovaný v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu. Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň není v blízkosti objektu - nutnost dojezdu. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. V místě je pouze zastávka autobusových spojů

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
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.2. Obsah

4. URČENÍ OBVYKLÉ CENY

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky na LV 114

Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 1 000,- Kč/m². , zemědělského potom 50,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemek Pavlovice
Popis: Prodej stavebního pozemku 575 m² Pavlovice u Kojetína, okres Prostějov
470 000 Kč (817 Kč za m²)
prodej pozemku v obci Pavlovice u Kojetína, v části Unčice, okres Prostějov. Uliční šíře pozemku je 22,3 m, délka cca 23,5 m, celkem má výměru 575 m². Pozemek je přímo napojený na komunikaci. Sítě vedou před pozemkem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek	1,00
poloha pozemku - lepší poloha	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - podobná vybavenost	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
470 000	575	817,39	1,09	890,96

Název: pozemek Topolany

Popis: Prodej stavebního pozemku 978 m² Topolany, okres Vyškov
1 700 000 Kč (1 738 Kč za m²)
k prodeji pozemek o celkové výměře cca 978 m² v katastrálním území obce Topolany. Pozemek je veden na katastru nemovitostí jako orná půda, ale dle platného územního plánu se jedná o stavební pozemek, který se nachází u hlavní asfaltové silnice na začátku obce Topolany o přibližné šířce 15 m a délce 65 m. V bezprostředním okolí je již zástavba rodinných domů.

Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku,

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00

intenzita využití poz. - 1,00
 vybavenost pozemku - 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 700 000	978	1 738,24	0,86	1 494,89

Minimální jednotková porovnávací cena	891 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 193 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 495 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.59	305	1 000,00		305 000
orná půda	1299	653	50,00		32 650

Celková výměra pozemků	111 076	Hodnota pozemků celkem	337 650
-------------------------------	----------------	-------------------------------	----------------

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům na LV 114

Věcná hodnota dle THU

Základy má pravděpodobně smíšené, konstrukce objektu je smíšená, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou železobetonové monolitické. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří pálená taška, plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena. Dispozičně je dům 3+1. V domě se nachází pokoj o výměře 9,90 m², obývací pokoj o výměře 16,10 m², pokoj o výměře 15,75 m², koupelna o výměře 3,78 m², chodba o výměře 11,25 m², kuchyně o výměře 6,00 m², WC o výměře 0,72 m², místnost o výměře 3,74 m², komora (mimo byt) o výměře 5,70 m², komora (mimo byt) o výměře 5,70 m², půda o výměře 53,60 m², vstupní prostor o výměře 7,04 m². Podlahová plocha činí 63,50 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 139,28 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna, příslušenství oken chybí. Obytné prostory mají orientaci na východ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a vybavení WC: suchý záchod. V domě jsou dřevěné plně interiérové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Pro osvětlení jsou použity lustry. V obytných místnostech je podlaha řešena koberci a linem na betonové podlaze v kuchyni je

na podlaze lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu. V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Dům je bez zdroje vody, odpadní vody nejsou v objektu řešeny a zemní plyn zde není zaveden. Řešení vytápění v domě: elektrické přímotopy, krbová kamna a krb, nejsou instalována topná tělesa. Dům nedisponuje zdrojem teplé vody. Stěny jsou v dezolátním stavu, střecha je zastaralá, okna jsou v dezolátním stavu, podlahy v domě jsou zastaralé, vybavení je v dezolátním stavu a rozvody jsou v dezolátním stavu. Stav rodinného domu je špatný.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.PP	0,00 m ²
I.NP	139,00 m ²
II.NP	0,00 m ²
	139,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	0,00	0,00 m
I.NP	150,00	2,90 m
II.NP	0,00	0,00 m
	150,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	0,0 =	0,00
NP	celkem	434,47 =	434,47
Z	střešní část	0,0 =	0,00
Obestavěný prostor - celkem:			434,47 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy neizolované
2. Zdivo	zděné tl. do 50 cm
3. Stropy	dřevěné s omítaným podhledem, zavěšený SDK podhled
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	bělninové obklady v koupelně a kuchyni
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	dvojitá špaletová
14. Podlahy obytných místností	PVC, zát. koberce
15. Podlahy ostatních místností	cem.potěr, ker. dlažba

16. Vytápění	přímotopy
17. Elektroinstalace	třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	chybí
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	částečné odkanalizování
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	434,47 m ³
Reprodukční cena	3 041 290 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	215 932	215 932	7,63
2. Zdivo	22,30	678 208	678 208	23,95
3. Stropy	8,40	255 468	255 468	9,02
4. Střecha	5,20	158 147	158 147	5,59
5. Krytina	3,20	97 321	97 321	3,44
6. Klempířské konstrukce	0,80	24 330	24 330	0,86
7. Vnitřní omítky	6,20	188 560	188 560	6,66
8. Fasádní omítky	3,10	94 280	94 280	3,33
9. Vnější obklady	0,40	12 165	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	69 950	69 950	2,47
11. Schody	2,40	72 991	72 991	2,58
12. Dveře	3,30	100 363	100 363	3,54
13. Okna	5,20	158 147	158 147	5,59
14. Podlahy obytných místností	2,20	66 908	66 908	2,36
15. Podlahy ostatních místností	1,10	33 454	33 454	1,18
16. Vytápění	4,40	133 817	133 817	4,73
17. Elektroinstalace	4,10	124 693	124 693	4,40
18. Bleskosvod	0,60	18 248	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	91 239	91 239	3,22
20. Zdroj teplé vody	1,80	54 743	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	15 206	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	85 156	85 156	3,01
23. Vybavení kuchyně	0,50	15 206	15 206	0,54
24. Vnitřní vybavení	5,10	155 106	155 106	5,48
25. Záchod	0,40	12 165	12 165	0,43
26. Ostatní	3,60	109 486	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 831 441 Kč	
Množství			434,47 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 517 Kč/m ³	

Ocenění

Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	150
Užitná plocha (UP)	[m ²]	139
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	434,47
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 517
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 517
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 831 441
Stáří	roků	96
Další životnost	roků	4
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	566 288

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům na LV 114

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky RK.

Užitná plocha:	139,00 m ²
Obestavěný prostor:	434,47 m ³
Zastavěná plocha:	150,00 m ²
Plocha pozemku:	111 076,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD Němčice

Popis: Prodej rodinného domu 167 m², pozemek 278 m² Horní brána, Němčice nad Hanou

1 829 000 Kč

nabízíme vícegenerační řadový, patrový RD v Němčicích nad Hanou. Na domě jsou původní kastlová okna. Vytápění je řešeno ústředním topením osazeným jak plynovým kotlem tak i kotlem na tuhá paliva. V přízemí je vstupní chodba se vstupem do kuchyně a za ní prádelna. Samostatné vstupy má obývací pokoj s krbem, ložnice, WC i koupelna. V 1. patře je kuchyně s dveřmi do dvou pokojů. Další dva pokoje jsou samostatně přístupné z chodby, stejně tak i koupelna s WC a spíž.

Pozemek: 278,00 m²

Užitná plocha: 167,00 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 horším vybavení a St stavu	0,60
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spoluvl.	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a St

stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spoluhl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 829 000	167,00	10 952	0,27	2 957

Název: RD Výšovice

Popis: Prodej rodinného domu 95 m², pozemek 133 m² Výšovice, okres Prostějov
495 000 Kč

ke koupi rodinný dům v obci Výšovice, který se nachází na pozemku o celkové výměře 133 m². Dům je napojen na elektřinu, vodu, plyn

Pozemek: 133,00 m²

Užitná plocha: 95,00 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 podobném provedení a ST stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemky	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spoluhl.	0,80



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spoluhl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
495 000	95,00	5 211	0,76	3 960

Název: RD Kelčice

Popis: Prodej rodinného domu 98 m², pozemek 203 m² Vranovice-Kelčice - Kelčice, okres Prostějov 1 500 000 Kč

Dům s více než stoletou historií má své kouzlo, ať už se jedná o původní trámový nízký strop v patře, krbová kamna či kastlová okna. Od roku 2005 se průběžně renovovalo, jsou zde nové betonové podlahy, koupelna s wc, venkovní omítky. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Celková výměra pozemku včetně zahrady činí 203 m², z toho zastavěná plocha je 100 m². Dispozičně je dům řešený jako 4+1. V přízemí najdete 2 obytné místnosti, průchozí kuchyni a koupelnu s wc, v patře pak 2 ložnice. Ze zahrady je přístup do dílny a na půdu, obojí slouží jako úložný prostor. Parkování je možné před domem, ale příjezd je možný i zezadu přes bránu

Pozemek: 203,00 m²

Užitná plocha: 98,00 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 horším provedení a ST stavu	0,60
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podéíl. spoluvl.	0,80



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podéíl. spoluvl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 500 000	98,00	15 306	0,27	4 133

Název: průměrná jednotková cena z výše uvedeného ZP

Užitná plocha: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podíl. spoluvl.	0,80

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 750	1,00	5 750	0,80	4 600

Název: RD Dobrochov

Popis: Prodej rodinného domu 153 m², pozemek 285 m² Dobrochov, okres Prostějov 980 000 Kč

k prodeji rodinný dům v obci Dobrochov. Dům se nachází v klidné lokalitě a je v původním stavu před rekonstrukcí. Nemovitost má tři místnosti a dá se rozšířit o půdní prostor. K domu patří suché WC, sklep dvůr a zahrada o rozloze 132 m².

Pozemek: 285,00 m²

Užitná plocha: 153,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spoluvl.	0,80



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spoluvl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
980 000	153,00	6 405	0,72	4 612

Minimální jednotková porovnávací cena	2 957 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 052 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 612 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	4 052 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	139,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	563 228 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Rodinný dům na LV 114

Odhad obvyklého nájemného: 5 000,- Kč měsíčně

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory				5 000	60 000
	Celkový výnos za rok:					60 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	2 831 441
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	60 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	57 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,18 % * RC	Kč/rok	5 097
Opravy a údržba	3,00 % * RC	Kč/rok	84 943
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0

Náklady celkem	V	Kč/rok	91 040
Čisté roční nájemné	$N = N_h - V$	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	C_v	Kč	0

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	563 228 Kč
Věčná hodnota	903 938 Kč
z toho hodnota pozemku	337 650 Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- objekt k celkové rekonstrukci nebo asanaci

Obvyklá cena 550 000 Kč slovy: Pětsetpadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 114 v k.ú. Osíčany odhaduji na částku **550 000,- Kč. Ideální 1/6 potom na částku 90 000,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

ocenit nemovitost zapsanou na LV 114 v k.ú.Osíčany, okres Prostějov jako podklad pro dražbu

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

550 000 Kč

slovy: Pětsetpadesáttisíc Kč

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 52 v k.ú. Osíčany odhaduji na částku 550 000,- Kč, ideální 1/6 potom na částku 90 000,- Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
situování	3
snímek z PM	2
výpis z LV	2
foto	0

KONCESNÍ LISTINA

vydaná Okresním úřadem v Kroměříži, okresním živnostenským úřadem dne 19.3.2001 pod
č.j.Žk-253/2134/01-Ja/3 - oceňování majetku pro věci nemovité

V Bystřici pod Hostýnem 10.9.2021

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.5.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6491-94/2021

	počet stran A4 v příloze:
situování	3
snímek z PM	2
výpis z LV	2
foto	0

HledáníTrasaMoje mapyJF

Zavřít

PANORAMA3D POHLED

Osíčany 27

Adresa

Osíčany 27, 798 29 Koválovice-Osíčany - Osíčany, Česko

Trasa

Uložit

Sdílet

Tipy na výlet

Počasí23°

Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)

- 22 -

0 50 100 m

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

HledáníTrasaMoje mapyJF

Zavřít

PANORAMA 3D POHLED

Osíčany 27

Adresa

Osíčany 27, 798 29 Koválovce-Osíčany - Osíčany, Česko

Trasa

Uložit

Sdílet

Tipy na výlet

Počasí 23°

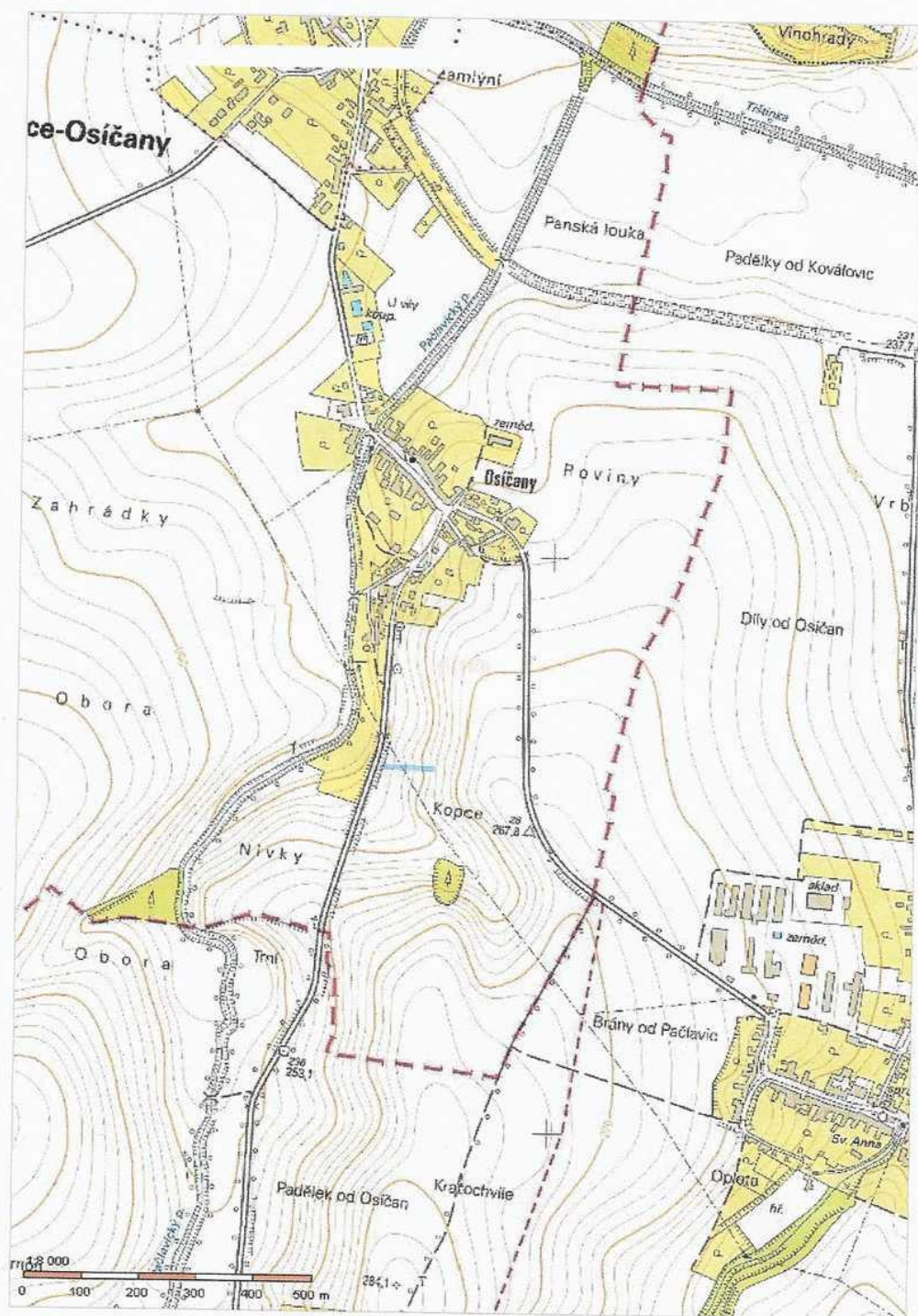
Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)





pozemek p.č.st.59



prokazující stav evidovaný k datu 26.01.2021 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 29 INS 23314/2020 pro Zuzana Orbesová, Mar.

Obec: 589641 Koválovce-Osíčany

List vlastnictví: 114

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B NemovitostiB1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Městského soudu v Brně 58D-467/2005 ze dne 13.02.2006. Právní moc ke dni 18.03.2006.

Z-4002/2006-709

Pro: Ružičková Marta, Bzenecká 4158/12, Židenice, 62800 Brno

ŘČ/TČO: 715111/3838

Růžička Adolf, Bzenecká 4158/12, Židenice, 62800 Brno

411205/441

Růžička Adolf, Náplavka 793/8, Staré Brno, 60300 Brno

690802/3848

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkové úpravy č.j.SPU 025306/2013. o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě a o zrušení a zřízení věcného břemene. Právní moc ke dni 04.04.2013.

Z-973/2013-709

Pro: Růžička Adolf, Bzenecká 4158/12, Židenice, 62800 Brno

RČ/IČO: 411205/441

Růžičková Marta, Bzenecká 4158/12, Židenice, 62800 Brno

715111/3838

Růžička Adolf, Náplavka 793/8, Staré Brno, 60300 Brno

690802/3848

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 1

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589641 Kovalovice-Osíčany
Kat.území: 671304 Osíčany List vlastnictví: 114
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.01.2021 15:20:26

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.