

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6726-50/2023-1

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé rodinného domu č.p.168 v k.ú. a obci Ohrozím, okres Prostějov - dodatek č.1

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

Zadavatel: Insolvenční kancelář Kaplan, Mlnářík a spol., IČ: 07408528
Politických vězňů 1597
110 00 Praha

Číslo jednací: 6726

OBVYKLÁ CENA	2 600 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.5.2023

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 27.10.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocení v ceně obvyklé nemovitost- rodinný dům č.p. 168 na pozemku p.č.st.209 s pozemky a příslušenstvím a (LV 781) a pozemek p.č.376/2 (LV 584) vše v k.ú. Ohrozím, okres Prostějov jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.5.2023 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.781 a LV 584 ze dne 24.3.2023
- 2) SÚP obce v platném znění
- 3) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána 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 tísně. 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. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 5 nabídek místních RK. Z nich byly následně vybrány 4 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům pro odhad porovnávací hodnoty.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny nabídkové ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Ohrozim, k.ú. Ohrozim
Adresa nemovité věci: Ohrozim 268, 798 03 Ohrozim

Vlastnické a evidenční údaje

Marek Svozil, Elišky Machové 1165, 616 00 Brno, LV: 781, podíl 1 / 1
Marek Svozil, Elišky Machové 1165, 616 00 Brno, LV: 584, podíl: 1 / 2
Marie Svozilová, Raisova 1250, 796 01 Prostějov, LV: 584, podíl: 1 / 2

viz. LV v příloze

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné podklady, ocenění je provedeno na základě vlastní prohlídky a zaměření. Údaje o stáří stanoveny odborným odhadem.

Místopis

Obec Ohrozim na trase Prostějov - Boskovice asi 6 km západně od centra Prostějova. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Napojení obce pouze na autobusovou dopravu. Rodinný dům č.p.168 postavený jako levá část dvojdomku po levé straně hlavní silnice při vjezdu do obce od Prostějova - viz. situace v příloze

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: okrajová část - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1551/1

Olomoucký Kraj, Správa silnic Olomouckého kraje, příspěvková organizace, Lipenská 753/120, Hodolany, 77900 Olomouc

Celkový popis nemovité věci

Dispoziční řešení:

Vstup přes přistavenou verandu do chodby, po levé straně schodiště na půdu a do sklepa, WC a výstup do dvora, dále koupelna a v čele kuchyně. Z kuchyně přístupný ob.pokoj. Po pravé straně chodby ložnice průchozí do ob. pokoje. Ve sklepě jedna místnost sloužící jako sklad, pod sedlovým krovem volný půdní prostor. Z půdy přístupný pochozí balkon nad verandou.

Technické řešení:

Standartní zděný dům, betonové základy a zdivo I.PP, nadzemní cihelné zdivo tl. do 50 cm, pravděpodobně dřevěné trámové stropy s rovným omítaným podhledem, dřevěný sedlový krov a krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce úplné z FeZn plechu, dřevěné schodiště na půdu a betonové do sklepa. Betonové podlahy a kombinace PVC, palubek a keramické dlažby, ve sklepě pouze betonové podlahy. Vnitřní štukové omítky a standartní keramické obklady koupelny a kolem kuch. linky. Venkovní hladká omítka bez obkladu soklu. Dřevěná kastlová okna a dřevěné vnitřní dveře do dřevěných rámových zárubní. V koupelně vana, umyvadlo, sprchový kout a zavěšený plynový kotel s ohřevem TUV. Samostatný splachovací WC. V kuchyni standartní linka a plynový sporák. Standartní rozvody elektro (400/240 V) a zdravotnické. Ústřední topení, plynový kotel, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Ve sklepě domácí vodárna.

Rodinný dům ze 60.let minulého století , udržovaný v dobrém stavebnětechnickém stavu k postupné modernizaci.

Dům postaven na pozemku p.č.st.209 o výměře 368 m², ve funkčním celku pozemky p.č.105/11 o výměře 65 m² a pozemek p.č.112/5 o výměře 664 m². Pozemky výborně situované na okraji obce v mírném JV svahu s výhledem do krajiny. Mimo rodinný dům je pozemek p.č.376/2 o výměře 350 m². (viz. situace v příloze)

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 |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |
- Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

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

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům na pozemku p.č.st.209

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavba

2.2. venkovní úpravy

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky na LV 781

4. Porovnávací hodnota

4.1. rodinný dům na LV 781

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům na pozemku p.č.st.209

Věcná hodnota dle THU

Standartní zděný dům, betonové základy a zdivo I.PP, nadzemní cihelné zdivo tl. do 50 cm, pravděpodobně dřevěné trámové stropy s rovným omítaným podhledem, dřevěný sedlový krov a krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce úplně z FeZn plechu, dřevěné schodiště na půdu a betonové do sklepa. Betonové podlahy a kombinace PVC, palubek a keramické dlažby, ve sklepě pouze betonové podlahy. Vnitřní štukové omítky a standartní keramické obklady koupelny a kolem kuch. linky. Venkovní hladká omítka bez obkladu soklu. Dřevěná kastlová okna a dřevěné vnitřní dveře do dřevěných rámových zárubní. V koupelně vana, umyvadlo, sprchový kout a zavěšený plynový kotel s ohřevem TUV. Samostatný splachovací WC. V kuchyni standartní linka a plynový sporák. Standartní rozvody elektro (400/240 V) a zdravotnické. Ústřední topení, plynový kotel, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Ve sklepě domácí vodárna.

Rodinný dům ze 60.let minulého století , udržovaný v dobrém stavebnětechnickém stavu k postupné modernizaci.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.PP	4,00*3,50 =	14,00 m ²
I.NP	108,40*0,8 =	86,72 m ²
		100,72 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	9,90*4,50 =	44,55	2,10 m
I.NP	10,40*9,90+1,70*3,20 =	108,40	2,80 m
		152,95 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	44,55*2,10 =	93,56
NP	vrchní část	108,40*3,00 =	325,20
Z	střešní část	10,40*-9,90*3,50/2 =	- 180,18
	Obestavěný prostor - celkem:		238,58 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	108
Užitná plocha (UP)	[m ²]	101
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	238,58
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	9 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 147 175
Stáří	roků	60
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 073 588

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavba

Věcná hodnota dle THU

Přízemní objekt postavený v zahradě a sloužící jako sklad.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	7,50*4,00 =	30,00 2,30 m
		30,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem	30,00*2,30+30,00*1,20/2 =
		87,00
	Obestavěný prostor - celkem:	87,00 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	30
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	87,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	348 000
Stáří	roků	58
Další životnost	roků	22
Opotřebení	%	72,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	95 700

2.2. venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí, oplocení, zpevněné plochy a kopaná studna

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	1 073 587,50
Procento příslušenství	%	15,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	161 038,13

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky na LV 781

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků pozemků k zastavění : 1 500,- až 2 000,- Kč/m².

Vzhledem k výbornému situování pozemku odhaduji jeho obvyklou cenu při horní hranici (pozemky na LV 781).

Pozemek p.č.376/2 je situován mimo oceňovaný RD ze zadní strany rodinného domu č.p.87 a je přístupný z veřejné nezpevněné komunikace na pozemku p.č.1558/2. Šířka pozemku pouze 9 m podmíněně zastavitelná. Jeho obvyklou cenu vzhledem k této skutečnosti a skutečnosti, že se jedná o pozemek v podílovém spoluvlastnictví odhaduji na částku 500,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: průměrná cena pozemků				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 000	1	2 000,00	1,00	2 000,00

Minimální jednotková porovnávací cena	2 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 000,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 000,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvorí	209	368	2 000,00		736 000
zahrada	112/5	664	2 000,00		1 328 000
ostatní plocha	105/11	65	2 000,00		130 000
zahrada	376/2	350	500,00		175 000

Celková výměra pozemků	1 447	Hodnota pozemků celkem	2 369 000
------------------------	-------	------------------------	-----------

4. Porovnávací hodnota

4.1. rodinný dům na LV 781

Oceňovaná nemovitá věc

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 781 odhaduji na částku 3 500 000,- Kč

Užitná plocha:	100,09 m ²
Obestavěný prostor:	238,58 m ³
Zastavěná plocha:	108,40 m ²
Plocha pozemku:	1 447,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD Lešany

Popis: Prodej rodinného domu 70 m², pozemek 354 m² Lešany, okres Prostějov
1 650 000 Kč

k prodeji rodinný dům v obci Lešany, která se nachází v okrese Prostějov v Olomouckém kraji a žije zde téměř 400 obyvatel. Dopravní dostupnost autem do Prostějova je cca 7 km, Kostelec na Hané 2 km. Veškerá občanská vybavenost je k dispozici právě v krajském městě. Dispozičně je řešený jako 4+kk s podlahovou plochou 70 m². Celková plocha pozemku je pak 354 m². Nové plastové vstupní dveře a také plastová okna s izolačními dvojskly a zateplená fasáda budovy. Plechová střešní krytina po výměně. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Vytápění je řešeno elektrickými přímotopy. Dům je ve stavu nedokončené kolaudace

Pozemek: 354,00 m²

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze ale u frekv.silnice	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,30
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD, pokles poptávky	0,90



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze ale u frekv.silnice; Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD, pokles poptávky;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 650 000	70,00	23 571	1,05	24 750

Název: RD Mostkovice

Popis: Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 872 m² Mostkovice, okres Prostějov
8 000 000 Kč

okrajová část obce Mostkovice, katastrální území Stichovice, přízemní, částečně

podsklepený dům s prostornou zahradou, objekt prošel průběžnou rekonstrukcí a nyní se nachází ve výborném stavu, napojení na všechny inženýrské sítě, parkování na pozemku, s přístupem z obecní komunikace

Pozemek: 872,00 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 lepší poloze ale u frekv. silnice	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení	0,65
K5 Celkový stav	0,65
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale pokles poptávky	0,90



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze ale u frekv. silnice; Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale pokles poptávky;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 000 000	150,00	53 333	0,38	20 267

Název: RD Čechovice

Popis: Prodej rodinného domu 80 m², pozemek 135 m² Čechovická, Prostějov - Čechovice
2 190 000 Kč

rodinný dům, situovaný v klidné lokalitě Prostějova Čechovicích. Dům je řadový rohový, o jednom nadzemním podlaží. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Dům má dispozici 3+1. Jeho součástí je malý dvorek. Dům je postaven ze smíšeného zdiva. Stropy jsou trémové podbíjené. Střecha je sedlová, krytina pálená taška. Okna jsou původní, dřevěná kastlová. Stav rozvodů inženýrských sítí je původní. Dům je částečně podsklepen. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem, jako doplňkový zdroj jsou krbová kamna v obývacím pokoji. Ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Podlahy obytných místností jsou tvořeny plovoucí podlahou a PVC, v ostatních místnostech je dlažba. Dům je tvořen předsíní (8 m²), kuchyní (16 m²), třemi pokoji (15 m², 20 m² a 17 m²) a koupelnou s WC. Pokoje jsou průchozí. Z předsíně je vstup do dvora. Z něho je pak přístup do sklepa. Dům je připojen na veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci, plynovod a elektřinu.

Pozemek: 135,00 m²

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze ale u frekv. silnice	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - podstatně větší pozemek	1,50



K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD 0,90

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze ale u frekv. silnice; Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu; Vliv pozemku - podstatně větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 190 000	80,00	27 375	1,22	33 398

Název: RD Mostkovice

Popis: Prodej rodinného domu 208 m², pozemek 424 m² Na Valše, Mostkovice
4 800 000 Kč

k prodeji řadový, vnitřní, dvoupodlažní zděný rodinný dům s rovnou střechou, který je situován v klidné lokalitě obce Mostkovice v blízkosti rekreační oblasti Plumlovské přehrady. Jedná se o pěkný, udržovaný RD . V přízemí je situována bytová jednotka 3+1 v započaté rekonstrukci. Dále jsou zde situovány úložné prostory. V levé části domu z uliční strany je průjezd do dvora, který zároveň slouží jako parkování. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází bytová jednotka 3+1 se sociálním zařízením a prádelnou. Ve dvoře jsou vedlejší stavby - dílny, technická místnost, kolny ke skladování zejména zahradního nářadí a dřeva. Na dvůr navazuje rozsáhlá udržovaná oplocená zahrada s ovocnými stromy o výměře 1277 m², která je dle územního plánu vedena v plochách smíšených obytných pro stavbu rodinných domů.

Pozemek: 424,00 m²

Užitná plocha: 208,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 1,00

K3 Poloha - v lepší poloze ale u frekv. silnice 1,00

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

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 1,40

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,90

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze ale u frekv. silnice; Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 800 000	208,00	23 077	1,13	26 077



Minimální jednotková porovnávací cena 20 267 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena 26 123 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena 33 398 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena **26 123 Kč/m²**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 100,09 m²

Výsledná porovnávací hodnota

2 614 651 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům na pozemku p.č.st.209

1 073 588,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavba

95 700,- Kč

2.2. venkovní úpravy

161 038,- Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:

256 738,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky na LV 781

2 369 000,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. rodinný dům na LV 781

2 614 651,- Kč

Porovnávací hodnota

2 614 651 Kč

Věcná hodnota

3 699 326 Kč

z toho hodnota pozemku

2 369 000 Kč

Silné stránky

- dostatečně velké pozemky ve velmi dobré lokalitě

Slabé stránky

- nutná postupná rekonstrukce

Obvyklá cena

2 600 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 781 odhaduji na částku 2 600 000,- Kč, obvyklou cenu id.1/2 pozemku p.č.376/2 zapsaném na LV 584 odhaduji na částku 90 000,- Kč

V současné době je v jednání zřízení věcného břemene spočívající ve vedení kabelizace nízkého napětí přes pozemek p.č.209. Toto VB bude v budoucnu přecházet na nabyvatele (vydražitele)

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit v ceně obvyklé nemovitost- rodinný dům č.p. 168 na pozemku p.č.st.209 s pozemky a příslušenstvím a (LV 781) a pozemek p.č.376/2 (LV 584) vše v k.ú. Ohrozím, okres Prostějov jako podklad pro dražbu

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.
Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 781 odhaduji na částku 2 600 000,- Kč,
obvyklou cenu id.1/2 pozemku p.č.376/2 zapsaném na LV 584 odhaduji na částku 90 000,- Kč

V současné době je v jednání zřízení věcného břemene spočívající ve vedení kabelizace nízkého napětí přes pozemek p.č.209. Toto VB bude v budoucnu přecházet na nabyvatele (vydražitele

Obvyklá cena

2 600 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

foto	4
situování,snímek z PM	6
SÚP obce	1
výpisy z LV	0
kabelové vedení NN	1

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6726.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6726-50/2023.

V Bystřici pod Hostýnem 27.10.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

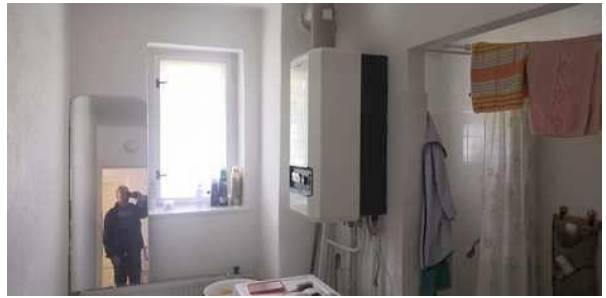
Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

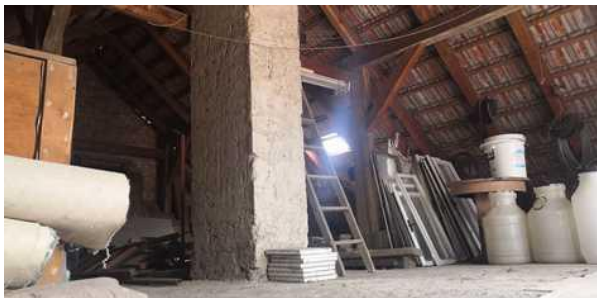
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 6726-50/2023

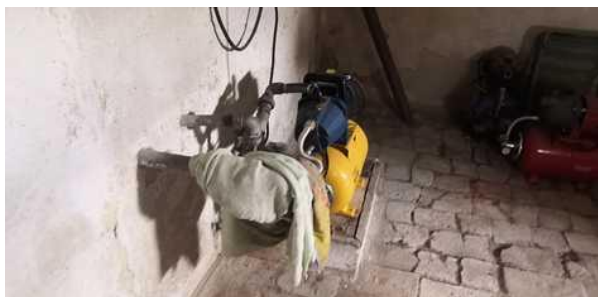
	počet stran A4 v příloze:
foto	4
situování, snímek z PM	6
SÚP obce	1
výpisy z LV	0
kabelové vedení NN	1

interiéry

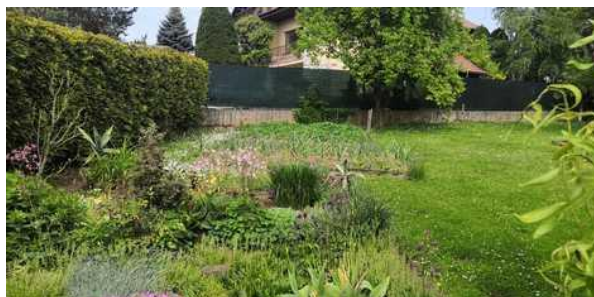


interiéry





vodárna ve sklepě



pozemek p.č.112/5 a p.č.105/11



průjezd do dvora



pozemek p.č.112/5



vedlejší stavba na pozemku p.č.st.209



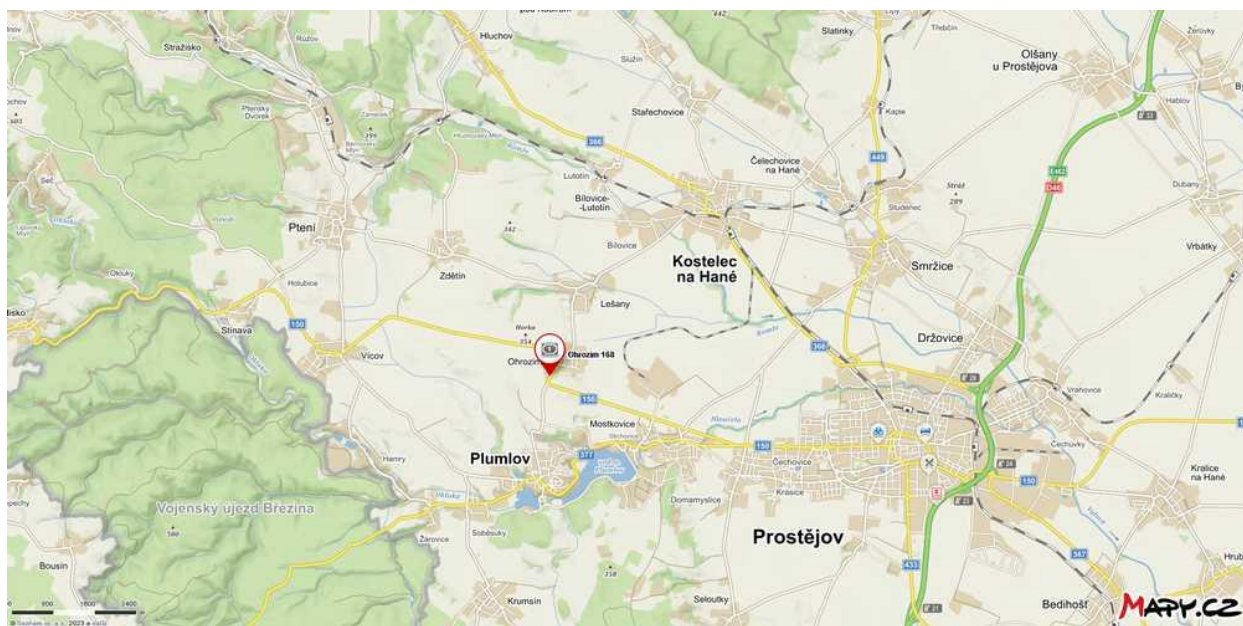
pozemek p.č.112/5



přístupová cesta k pozemku p.č.376/2



pozemek p.č.376/2



ohrozm 168

Ohrozm 168
Adresa

Ohrozm 168, 796 03 Ohrozm, Česko

Trasa Uložit Odebrat Tisknout a sdílet

Přidat místo Přidat svou firmu

Počasí 13°

Další odkazy:
Informace o parcelě v Katastru nemovitostí

GPS

MAPY.CZ Čelina
Návod - Legenda - Mapa - Přidání - Podmínky a licence
Facebook - Twitter - Instagram





pozemky na LV 781





pozemek p.č.376/2



pozemek p.č.376/2

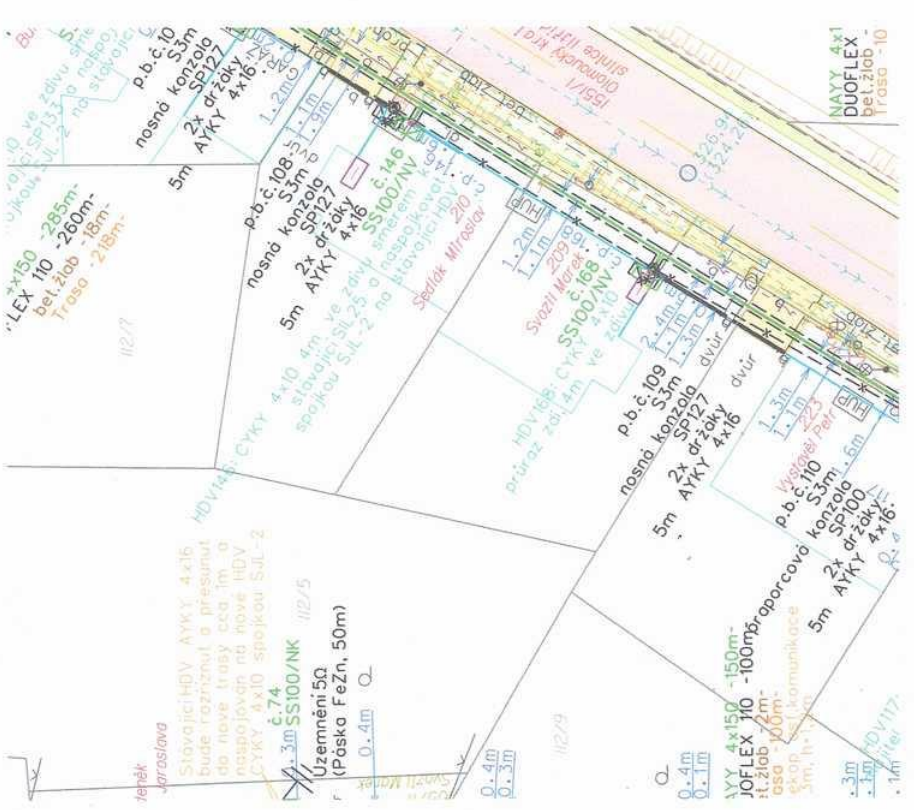
Legenda nového energetického zařízení:	Legenda mapových podkladů:
<ul style="list-style-type: none"> kabelové vedení NN hlavní domovní vedení (HDM) rozpočítací, přípojňová skříň uzemnění páska FeZn uzemnění kabelová chránička/bel. žlab střešní obvod srážní, sloup přesíťová ochrana kabelová spoje 	<ul style="list-style-type: none"> hranice parcel KN dvůry, územní mapy dvůry, územní mapy vlnitá linie katastru hranice zřetelných budov plán, příjezdy cesty hranice plánovaných budov zeleň územní plánování parcelní číslo KN parcely dělené sloupem šousovní parcely do 2m strouhár strouhár navržený ke kácení kresba územní mapy - svah židka dřeviny pod dřeviny plot zábudba příčný řez kabelem v půhu
Legenda sloupiště energetického zařízení:	Legenda stávajících inženýrských sítí:
<ul style="list-style-type: none"> kabelové vedení NN hlavní domovní vedení (HDM) vedení vedení NN rozpočítací, přípojňová skříň elektrický rozvaděč betonové podpěrné body uzemnění konec vodiče uzemnění uzemnění 	<ul style="list-style-type: none"> vodovod (instal.) plynovod (STL, Gasnet, s.r.o.) teplon (CEM, a.s.) teplon (CEM, a.s.) kanalizační desky kanalizační sítě větrné kanálky (Obec)
Legenda stávajícího energetického zařízení:	Legenda nových inž. sítí/nezaměřeno:
<ul style="list-style-type: none"> vedení vedení VN uzemnění betonové podpěrné body trafostánice vedení vedení NN síťový, konce přípojňová rozpočítací skříň konec vodiče bet. sloup uzemnění 	<ul style="list-style-type: none"> kanalizační desky teplon (CEM, a.s., příjezd) plynovod (STL, Gasnet, s.r.o., příjezd) dřeviny plot

SOUHLAS SE STAVEBNÍM ZÁMĚREM dle §184a STAVEBNÍHO ZÁKONA,
 Ohrozím, kabel NN, u hlavní cesty 1040020722:

Par. č. 209, 105/11
 Věstník
 Svozil Marek
 Elisky, Machovské 1165/36, Žabovřesky
 616 00 Brno

Tel./IČ
 Datum
 Podpis

vypracoval zhotovitel PD stupněn PD katastrální území místo stavby stavebník název stavby	ZOUP, PROJEKTANT Ing. Martin Kyselák MOPRE s.r.o., RS Výchov, Křákův 6421, 682 01 Výchov (OÚSIDOUR) Ohrozím, 670938/1 Ohrozím, Olomoucký kraj EG.D. s.s., LIDICKÁ 1873/36, 602 00 BRNO	IC: 28232700 IC: 282685400
NÁZEJ VÝKRESU	Ohrozím, kabel NN, u hlavní cesty	C. STAVBY: 1040020722
KOORDINAČNÍ SITUÁČNÍ VÝKRES - souhlas		DATAJ: 12/2022
		MĚRÍTKO: 1:250
		FORMAT: 20x44
		LISTICEJEM: 1/1
		C. VÝKRESU: C.02



Základní údaje:
 Přístavby z hlediska ústavu, el. provedení
 - pro provedení (ČD) Brno
 - II. díl požadků ECU Brno
 - 3-PEK, 50kV, 230/400V, TN-C
 - 31-50kV, 23kV, II.
 - 31-50kV, 23kV, II.
 - kabelové vedení, dle PNE 33 0000-1, d.3.2.2.4
 - kabelové vedení, dle PNE 33 0000-1, d.3.2.2.4
 - připomínková výzva dle PNE 33 0000-1, d.3.2.2.3

Ohrozím před realizací musí být dokončeno:
 NN - zemnění
 NN - samostatným odpojením od zářepě NN-C
 Všechny podzemní sítě jsou zabezpečeny orientací. Před zahájením výkopových prací je nutné zabezpečit výhledové pole. Průběh nadzemních vedení musí být vyznačen na výkrese.