

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 657-163/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD, Ivaň na Hané, č.p. 111**
Adresa nemovitosti: Ivaň 111, Ivaň, 798 23
Katastrální údaje: Obec: Ivaň [589578], Katastrální území: Ivaň na Hané [655716], Číslo LV: 158, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov
Pozemky: st. 161/2; součástí pozemku je stavba, 29
Vlastník stavby: Martina Kopecká, Ivaň č.p. 111, 79823 Ivaň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků: Martina Kopecká, Ivaň č.p. 111, 79823 Ivaň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

Adresa: **EURODRAŽBY.CZ a.s.**
Čimická 780/61, 18100 Praha 8
Telefon: IČ:29135419
e-mail: DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

Adresa: **ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**
Chelčického 686, 533 51 Pardubice
Telefon: 735038308 IČ:02777339
e-mail: info@zuom.cz DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

1 800 000 Kč

Datum místního šetření: 14.10.2019

Datum zpracování : 6.11.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 stran

V Pardubicích dne 6.11.2019

SEZNAM

1. ÚVOD

- Souhrn
- Znalecký úkol
- Místní šetření
- Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- Definice pojmů
- Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

- Identifikace nemovitosti
- Místopis
- Celkový popis nemovitosti
- Poloha a dopravní dostupnost
- Přístup a příjezd
- Pronájem
- Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY

- Výpočet
- Komentář k určení ceny
- Rekapitulace
- Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY

- Osvědčení
- Přílohy
- Fotodokumentace

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD, Ivaň na Hané, č.p. 111
Adresa nemovitosti	Ivaň 111, Ivaň, 798 23
Katastrální údaje:	Obec: Ivaň [589578], Katastrální území: Ivaň na Hané [655716], Číslo LV: 158, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov
Pozemky:	st. 161/2; součástí pozemku je stavba, 29

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 14.10.2019 od 11:00 hod. za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD, Ivaň na Hané, č.p. 111
Adresa nemovitosti	Ivaň 111, Ivaň, 798 23
Katastrální údaje:	Obec: Ivaň [589578], Katastrální území: Ivaň na Hané [655716], Číslo LV: 158, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov
Pozemky:	st. 161/2; součástí pozemku je stavba, 29
Vlastník stavby:	Martina Kopecká, Ivaň č.p. 111, 79823 Ivaň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Martina Kopecká, Ivaň č.p. 111, 79823 Ivaň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Ivaň se nachází v okrese Prostějov v Olomouckém kraji a je typickou hanáckou obcí centrální Hané. Leží stranou silnice z Tovačova do Prostějova cca 14 km na jihovýchodně od Prostějova a 3 km jihozápadně od Tovačova. Obec je rozložena v rovinatém terénu Hornomoravského úvalu ve střední nadmořské výšce 172 m. V obci OÚ, prodejna potravin, SDH, TJ Sokol Ivaň, MS Ivaň, hřiště.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Kolaudace v 2001/RD postaven na místě původní stavby		
Dílků rekonstrukce v roce	0		
Rekonstrukce stavby v roce	0		
Rekonstrukce stavby:	☐ celková	☐ dílků	
☐ střecha	☐ fasáda	☐ zateplení	
☐ okna	☐ dveře	☐ interiér	
Stavebně technický stav	průměrný		

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Rodinný dům č.p. 111 je řadový, vnitřní, zděný objekt, má dvě NP, sedlovou střechu, střešní krytina taška. Objekt je vystavěn pravděpodobně na původních, kamenných základech s betonovými prvky s izolací proti zemní vlhkosti (pravděpodobně asf. pásy), obvodové zdivo je pravděpodobně smíšené (cihla, tvárnice), stropy jsou rovné, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplena, omítka břizolit, sokl obložen keramickým obkladem. Vnitřní obklady jsou v koupelnách a v kuchyni. Dveře jsou dřevěné, hladké, lakované, částečně prosklené do ocelových zárubní. Okna jsou dřevěná, zdvojená. Na podlahách dlažba, plovoucí, pvc. V koupelnách a chodbách je keramická dlažba. Vytápění je ÚT, plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů. Odkanalizování je od všech hygienických zařízení. RD je dle sdělení vlastníka napojen na rozvod plynu, elektrické energie, vodu z řádu, veřejnou kanalizaci (dle CUZK: připojení na kanalizační síť: žumpa, jímka, septik). Dispoziční řešení domu: vstup z ulice, vstupní chodba, doleva pokoj, dále vlevo schodiště do 2.NP, rovněž ze vstupní chodby kuchyň s kuchňskou linkou do U, dále v kuchyni vlevo špajz, a vstup do koupelny, rovněž z kuchyně vstup na zahradu. Ve 2.NP podesta, doprava pokoj, dále vpravo pokoj, doleva pracovna a vstup na WC a do sprchového koutu, dále vlevo poslední pokoj. Ve 2.NP k dispozici lodžie. Součástí oceňovaných nemovitostí jsou IS, porosty, navazují drobné stavby na pozemcích, zpevněné plochy, oplocení, vše zohledněno a oceněno v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění na místě běžně udržován, využíván vlastníkem k rodinnému bydlení.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
5+1	Cca 130	322	Cca 544	Cca 85

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	ÚT, kotel na plyn				
Popis: Ústřední topení, plynový kotel, rozvod do radiátorů.					
Přípojky	☐ voda vlastní	☒ voda veřejná			
	☐ kanalizace vlastní	☒ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☒ plyn	☐ teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik	☐ rekreace	☐ Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází nedaleko centra obce, v klidné lokalitě, v obdobné zástavbě objektů k bydlení.				
Počet obyvatel	512				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
555/2	Obec Ivaň, č. p. 197, 79823 Ivaň	ostatní komunikace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění užívá vlastník k bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

Změna výměr obnovou operátu

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ano	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kopecká Martina

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 158				
Kraj: Olomoucký		Okres: Prostějov		
Obec: Ivaň		Katastrální území: Ivaň na Hané [655716]		
Ulice: Ivaň		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
Martina Kopecká - Ivaň č.p. 111 , 79823 Ivaň				1/1
Stavba		je součástí		
Rodinný dům č.p.: 111		zastavěná plocha a nádvoří		st. 161/2
Pozemky				
st.161/2	zastavěná plocha a nádvoří		111 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany zemědělský půdní fond
29	zahrada		211 m ²	

4. VÝPOČTY**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	85,00	70,00
2.NP		60,00
Celkem	85	130

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	70,00 m ²	1,00	70,00 m ²
	1.NP - celkem	70,00 m²		70,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²
	2.NP - celkem	60,00 m²		60,00 m²
	Celkem	130 m²		130 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	85,00	2,80	238,00
2.NP	85,00	2,60	221,00
půda/zastřešení	85,00	1,00	85,00
Obestavěný prostor celkem			544,00

Konstrukce (převažující)**Popis**

Základy	základové pasy, beton, kámen, izolace
Zdivo	smíšené, cihla, tvárnice
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, škrábaný břizolit
Vnější obklady	keramický obklad soklu - kabřinec
Vnitřní obklady	koupelny, kuchyň, WC
Schody	kovová konstrukce, dřevěné schodnice
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, eurookna
Podlahy obytných místností	pvc, plovoucí
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	ÚT, plynový kotel

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	plyn.kotel
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, ele. sporák s indukční deskou, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadla, 2 x WC
Záchod	ano, 2 x splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	85
Obestavěný prostor	[m] ³	544,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	3 800
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 067 200
Stáří	roků	20
Další životnost	roků	80
Opotřebení odhadem	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 550 400

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou rovinné, v klidné části obce, tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 161/2 je zastavěn rodinným domem č.p. 111. Pozemek p.č. 29 je zčásti využíván jako zahrada, na pozemku dále zpevněné plochy a zastřešené posezení.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400 do 1600,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 1000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	29	211	1 000	1/1	211 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.161/2	111	1 000	1/1	111 000
Celková výměra pozemků:		322,00		Hodnota pozemků celkem:	322 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	-------------------------	---------------

Prodej rodinného domu 110,00 439,00 1 900 000 17 272 0,90 15 544

Nabídka prodeje zatepleného řadového cihlového domu s průjezdem do dvora po kompletní rekonstrukci. Zastavěná plocha a nádvoří 215 m², zahrada 224 m². Střecha sedlová - pálená taška. Voda obecní. Kanalizace dešťová, septik. Elektrina v mědi. Plastová okna. Topení ÚT - plynový kotel se zásobníkem vody. Podlahy betonové - plovoucí podlahy, dlažba, PVC. 1. NP - 1+kk, koupelna, toaleta, schodiště. 2. NP - 3 pokoje, koupelna s toaletou, lodžie. Kuchyňská linka na míru, včetně vestavěných spotřebičů. Uzavřený dvůr s venkovním posezením s krbem a grilem a dílnou. Dům je ve výborném stavebnětechnickém stavu a volný po dohodě.



Hodnocení:Obdobný stav i výměry.

Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	-------------------------	---------------

Prodej rodinného domu 150,00 268,00 2 590 000 17 266 0,86 14 848

RD v obci Ivaň, 12 km od Prostějova, 30 km od Olomouce. Dům byl kolaudován v roce 1988. 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 a nachází se zde kotelna, prádelna, spižárna a garáž. V celém domě jsou vyměněná okna za plastová, nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, v pokojích jsou na podlaze parkety. Dům postaven z tvárnic, stropy jsou betonové, střecha sedlová s eternitovou krytinou. 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. K nastěhování ihned. Cena uvedená na internetu je bez provize RK. Dům se nachází na klidném místě, mimo hlavní silnici. V obci je k dispozici školka, škola, obchod, restaurace.



Hodnocení:O něco větší výměra, podsklepeno.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	140,00	1 506,00	4+1	1 690 000	12 071	0,90	10 863
Prodej rodinného domu 4+1, s hospodářskou budovou a krásnou prostornou zahradou (1 339 m²) v obci Ivaň, která je strategicky umístěna v dostupné vzdálenosti od Přerova (17 km), Prostějova (14 km) a Olomouce (21 km). Dispozice domu v přízemí: kuchyň s jídelnou, pokoj, koupelna, WC, kotelná, veranda se vstupem do zahrady, 1.patro: 3 pokoje, komora a vstup na půdu. Dům je částečně podsklepen. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, ohřev vody elektrickým bojlerem, voda obecní i studna, kotel na pevná paliva. Okna do ulice jsou plastová, ostatní dřevěná. Podlahy jsou parkety, dlažba, PVC. Dům je umístěn v klidné ulici mimo hlavní cestu.							
							
Hodnocení: Horší tech. stav, větší pozemek.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	10 863 Kč/m ²	Minimální cena:	1 412 200 Kč
Průměrná jednotková cena	13 751 Kč/m ²	Průměrná cena	1 787 700 Kč
Maximální jednotková cena	15 544 Kč/m ²	Maximální cena	2 020 700 Kč
Stanovená jednotková cena	13 751 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 787 630 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 111, vč. pozemků p.č. st. 161/2 a p.č. 29 vše zapsáno na LV č. 158 pro k.ú. Ivaň na Hané [655716], obec Ivaň byla odhadnuta ve výši 1.800.000,-Kč (slovy : jedenmilionosmsettisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + vyhledávaná lokalita k bydlení
- + dobrý technický stav RD

Slabé stránky nemovitosti

- menší pozemek

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 872 400 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 787 630 Kč
Obvyklá cena	1 800 000 Kč

Slovy : jedenmilionosmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 6.11.2019

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 657-163/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 158	2

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.