

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 6309-37/2020

rodinného domu v ulici V Novinách č.p.845 v Mistríně jako podklad pro insolvenční řízení

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>rodinný dům s pozemky na LV 907 v k.ú. Mistrín</b>
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Svatobořice-Mistrín, k.ú. Mistrín
Adresa:	V novinách 845, 696 04 Mistrín

<b>VLASTNÍK:</b>	<b>555709/1100, Naděžda Jakubičková</b>
Adresa:	V Novinách 845, 69604 Mistrín

<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>EF Insolvence v.o.s.</b>
Adresa:	U Prašné brány 1078, 110 00 Praha 1

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Jaroslav Fojtů</b>
Adresa:	Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
	IČ: 11499559                      telefon: 602 750 463                      e-mail: j.fojtu@seznam.cz
	DIČ: CZ5704152201                      fax:

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)</b>
----------------------	---



**OBVYKLÁ CENA**

**1 250 000 Kč RD s pozemky p.č.638-640**

**180 000 Kč pozemky p.č.870/75,1994/51**

Stav ke dni: 19.3.2020

Datum místního šetření: 19.3.2020

Za přítomnosti: znalece a vlastníka

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 26.3.2020 Ing. Jaroslav Fojtů**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

ocenit rodinný dům č.p.845 v Mistříně zapsaný na LV 907 v k.ú. Mistřín jako podklad pro insolvenční řízení

### Přehled podkladů

- 1) výpisy z LV č.907 ze dne 12.2.2020
- 2) územní plán obce
- 3) ZP č.8633-1097/2019 ze dne 23.5.2019

### Místopis

Obec Svatobořice-Mistřín asi 5 km JZ od Kyjova na trase Kyjov-Hodonín. V obci rozšířená občanská vybavenost a kompletní infrastruktura.

Oceňovaná nemovitost se nachází na Z okraji Mistřína v zoně pro rezidenční zástavbu po pravé straně ulice V Novinách ve stávající řadové zástavbě - viz. situace v příloze.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

1969/1 Obec Svatobořice-Mistřín, Hlavní 1000/113, Svatobořice, 69604 Svatobořice-Mistřín

### Celkový popis

#### Rodinný dům č.p.845:

Dvoupodlažní z části podsklepený objekt se sedlovou střechou a volným půdním prostorem ve stávající řadové zástavbě jako středový. Příslušenství objektu tvoří pouze zděná vedlejší stavba skladu ve dvoře. Objekt napojen na přípojky všech inženýrských sítí do ulice V Novinách. Za dvorem zahrady p.č.639 a 640 přístupné ze zadní strany z obecního pozemku

**Ostatní popis - viz. výše citovaný posudek**

## 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 Zástavní právo

Komentář: - viz.LV

**Ostatní rizika:**

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: objekt se zanedbanou údržbou, I.NP v rekonstrukci - viz. foto v příloze

## OBSAH

### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. rodinný dům č.p.845

### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

2.1. sklad ve dvoře a venkovní úpravy

### **3. Hodnota pozemků**

3.1. pozemky na LV 907

### **4. Výnosová hodnota**

4.1. rodinný dům na LV 907

### **5. Porovnávací hodnota**

5.1. rodinný dům na LV 907

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. rodinný dům č.p.845

##### Věcná hodnota dle THU

viz. výše citovaný posudek

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
	130,85 m <sup>2</sup>
	<b>130,85 m<sup>2</sup></b>

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1050 =	1 050,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 050,00 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	0
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	131
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 050,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	35 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	35 000
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	4 579 750
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	60,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>1 831 900</b>

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

#### 2.1. sklad ve dvoře a venkovní úpravy

viz. výše cit. posudek

#### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	1 831 900,00
Procento příslušenství	%	25,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>457 975,00</b>

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. pozemky na LV 907

## Porovnávací metoda

viz. výše cit. posudek, obvyklou cenu odhaduji na 1 500,- Kč/m<sup>2</sup> u pozemků stavebních a 40,- Kč/m<sup>2</sup> u pozemků zemědělských.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	638	333	1 500,00		499 500
zahrada	640	94	1 500,00		141 000
vinice	639	411	1 500,00		616 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>838</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 257 000</b>

## 4. Výnosová hodnota

### 4.1. rodinný dům na LV 907

Obvyklé nájemné : 10 až 12 tisíc měsíčně . Při této možné výši nájemného a stavebnětechnickému stavu objektu je jeho výnosová nulová

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				12 000	144 000	7,50
	<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>144 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	4 579 750
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	144 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	136 800
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 500

Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	4 580
Opravy a údržba	3,00 % * RC	Kč/rok	137 393
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	144 473
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>C<sub>v</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>0</b>

## 5. Porovnávací hodnota

### 5.1. rodinný dům na LV 907

#### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK .

<b>Užitná plocha:</b>	130,85 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	333,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	838,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovitě věci:

<b>Název:</b>	<b>RD Mistřín</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 593 m2, pozemek 90 m2 Svatobořice-Mistřín - Mistřín 2 550 000 Kč k prodeji řadový rodinný dům se zahradou umístěný v klidné lokalitě obce Svatobořice-Mistřín, v části obce Mistřín. Jedná se o dvoupatrový dům ve tvaru "L" o velikosti 5+1 orientovaný na JZ s velmi dobrým hospodářským zázemím vhodným pro kutily, zahradou s ovocnými stromy a několika hlavami vinné révy. Dům je v původním, ale udržovaném stavu, je napojen na veškeré IS.			
<b>Užitná plocha:</b>	143,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD		1,00		
K3 Poloha - ve stejné poloze		1,00		
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu		0,75		
K5 Celkový stav		0,75		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD		1,00		
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - ve stejné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;			
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 550 000	143,00	17 832	0,56	<b>9 986</b>



<b>Název:</b>	<b>RD Mistřín</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 50 m2, pozemek 100 m2 Svatobořice-Mistřín 990 000 Kč rodinný dům 2+1 o velikosti cca 100 m2 ve Svatobořicích – Mistříně. Dům je vhodný pro rekonstrukci.			

**Pozemek:** 100,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 50,00 m<sup>2</sup>

**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 0,70  
K5 Celkový stav 0,70  
K6 Vliv pozemku - větší pozemek 1,20  
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD 1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** 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;

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
990 000	50,00	19 800	0,53	<b>10 494</b>

**Název:** **RD Bohuslavice**

**Popis:** Prodej rodinného domu 77 m<sup>2</sup>, pozemek 369 m<sup>2</sup> Kyjov 2 900 000 Kč  
Prodej domu 3+1 s malou zahradou v Bohuslavicích u Kyjova.  
Přízemní cihlový nepodsklepený dům se nachází v klidné části obce.  
Dispozice: 3 obytné místnosti (24, 13 a 11 m<sup>2</sup>), kuchyně, veranda s francouzským oknem do zahrady, koupelna (umyvadlo, sprchový kout, toaleta).  
Dům prošel v roce 2019 kompletní rekonstrukcí: střecha s izolací, zateplení obvodových stěn vně i uvnitř domu, fasáda je v ceně v barevném odstínu na přání zákazníka, plastová okna a dveře, všechny rozvody, ústřední topení, elektrokotel, el. bojler, revize elektřiny a topení, koupelna, vnitřní omítky, podlahy, interiérové dveře a obložky, terénní úpravy v okolí domu.  
V obytné části je možné instalovat krbová kamna (nově vyvločkován komín).  
Nápojení na IS: elektřina (nízký tarif), obecní voda, kanalizace.  
K domu patří malý dvorek a malá stupňovitá zahrada přístupná i zezadu po obecní cestě.  
Na dvoře je přístavba a malý klenbený sklep.

**Pozemek:** 369,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 77,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90  
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 1,00  
K3 Poloha - v lepší poloze 1,10  
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu 0,50  
K5 Celkový stav 0,50  
K6 Vliv pozemku - větší pozemek 1,20  
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost v řad.zástavbě 0,80



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost v řad.zástavbě;

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
---------------------	---	--	--	---



2 900 000	77,00	37 662	0,24	<b>9 039</b>
-----------	-------	--------	------	--------------

Minimální jednotková porovnávací cena	9 039 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 840 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	10 494 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>9 840 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	130,85 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 287 564 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. rodinný dům č.p.845	1 831 900,- Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. sklad ve dvoře a venkovní úpravy	457 975,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. pozemky na LV 907	1 257 000,- Kč
<b>4. Výnosová hodnota</b>	
4.1. rodinný dům na LV 907	0,- Kč
<b>5. Porovnávací hodnota</b>	
5.1. rodinný dům na LV 907	1 287 564,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 287 564 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>3 546 875 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	1 257 000 Kč

### Silné stránky

- poměrně velká výměra pozemků na lukrativním místě obce

### Slabé stránky

- objekt ve velmi špatném ST stavu ke kompletní a nákladné rekonstrukci !!

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena rodinného domu zapsaného na LV 907 včetně pozemků p.č.638,639 a 640 by se mohla pohybovat v rozmezí 1,2 a 1,3 mil. Kč.

Obvyklou cenu pozemků p.č.870/75 a p.č.1994/51 odhaduji na částku kolem 40,- Kč/m<sup>2</sup>. Při výměře 4 747 m<sup>2</sup> to činí 180 až 190 tisíc Kč.

**Obvyklá cena**

**1 250 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.5

V Bystřici pod Hostýnem 26.3.2020

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. 6309-37/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6309.

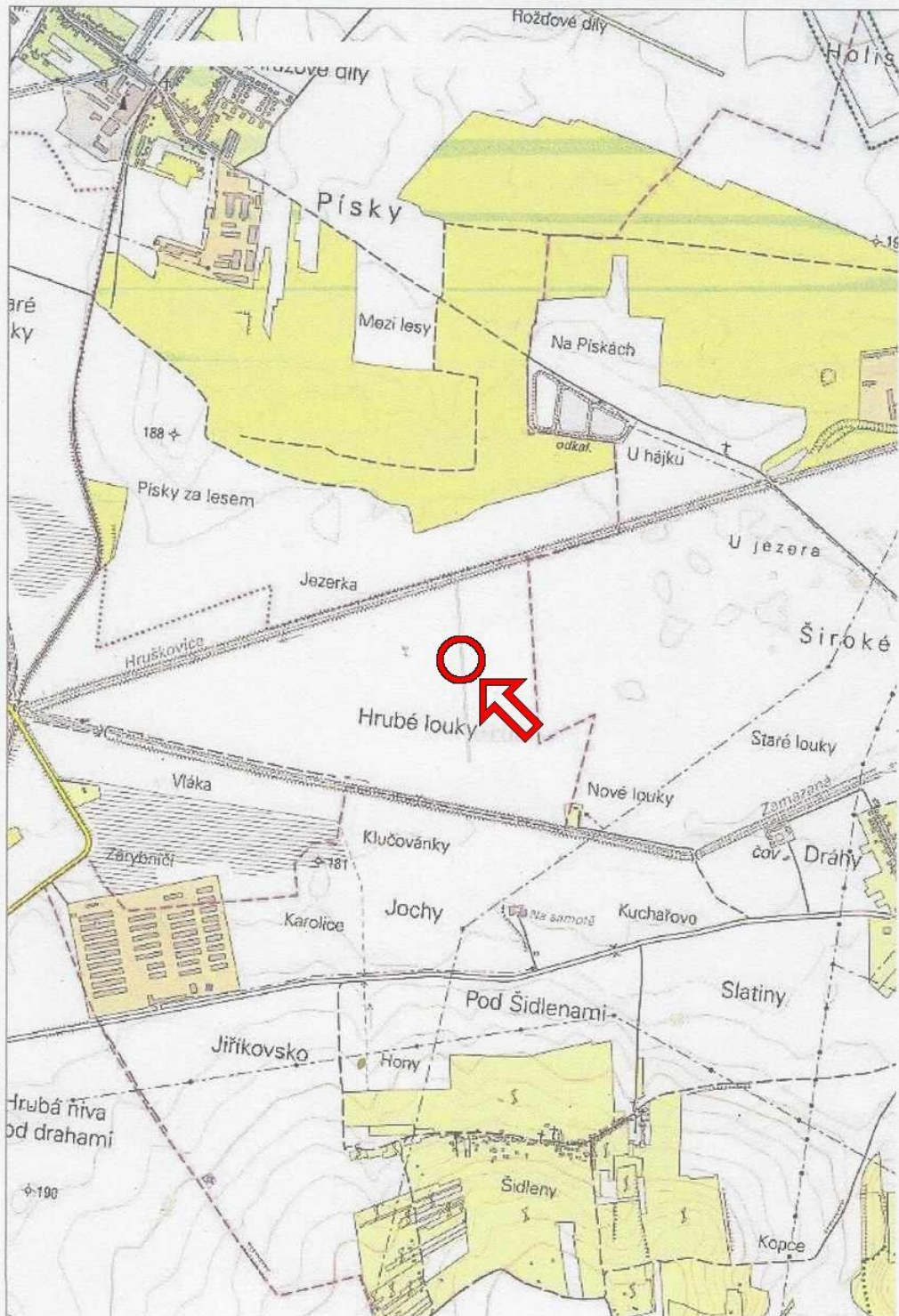
## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
snímek z PM	2
situování	3
foto	2
výpis z LV	3

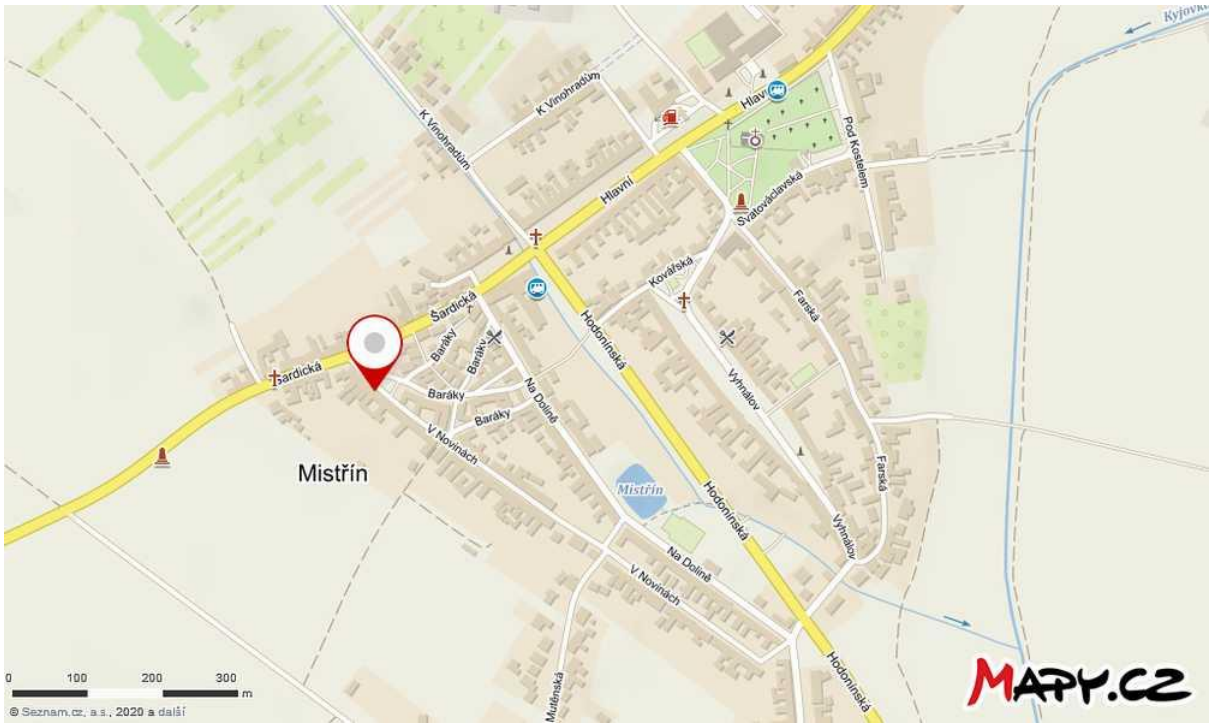
pozemky p.č.638,639,640



pozemky p.č.870/75 a 1994/51

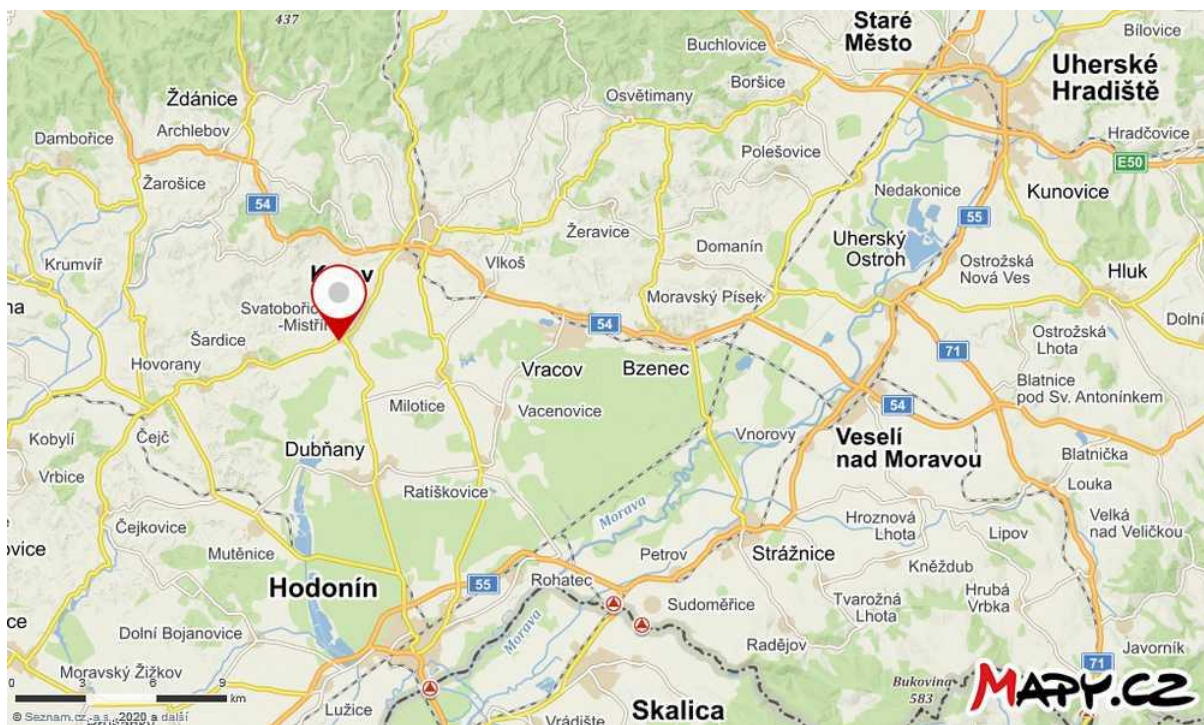














I.NP



I.NP



II.NP



II.NP



II.NP



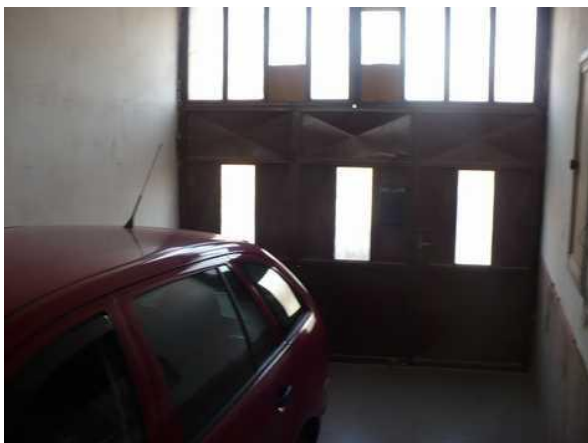
II.NP



II.NP



kotelna



průjezd do dvora



uliční pohled