

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6261-9/2020

rodinného domu č.p. 45 v Bělotině místní části Lučice jako podklad pro dražbu

NEMOVITÁ VĚC: rodinný dům zapsaný na LV 86 v k.ú. Lučice na Moravě

Katastrální údaje : Kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Bělotín, k.ú. Lučice na Moravě
Adresa: Lučice 45, 753 64 Bělotín

VLASTNÍK: 7008095270, Lubomír Vykopal

Adresa: Lučice 45, 75364 Bělotín

OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL: Ing. Jaroslav Fojtů

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 300 000 Kč

Stav ke dni: 14.1.2020 Datum místního šetření: 14.1.2020

Za přítomnosti: vlastníka objektu a znalce

Počet stran: 25 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 20.1.2020 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit rodinný dům zapsaný na LV 86 v k.ú. Lučice na Moravě jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

1) SÚP obce v platném znění

Místopis

Původní zemědělská usedlost č.p.45 v Lučicích asi 2,5 km V od Bělotína na JV okraji zástavby obce - viz. situace v příloze.

Obec Bělotín má základní občanskou vybavenost a kompletní infrastrukturu. V místní části prodejna potravin a obecní dům, ostatní služby v Bělotíně. V místě možnost napojení pouze na veřejný vodovod a silnoproude rozvody. Chybí rozvody plynu a splaškové kanalizace. Z hlediska platného územního plánu jsou pozemky p.č.36/2 a 35 v zóně pro smíšenou venkovní zástavbu.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" 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 type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
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 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:

41/3 Obec Bělotín, č. p. 151, 75364 Bělotín

Celkový popis

Znalci nebyl umožněn vstup do objektu. Ocenění je provedeno náhradní metodikou.

Přízemní,pravděpodobně nepodsklepený objekt se sedlovou střechou a volným půdním prostorem.

Původně zemědělská usedlost na pozemku p.č.36 postavená kolem společného dvora. Ze S strany obytná část, z J strany hospodářská část. Objekt později rozdělen na dvě části na pozemcích p.č.36/1 a 36/2 . Předmětem ocenění je V část na pozemku p.č.36/2, kterou tvoří obytná část na SV a hospodářská část na J a pozemek p.č.35 vedený jako ostatní plocha.

Kolem objektu provedeny pouze minimální venkovní úpravy - zpevněné plochy, přípojka vody a kanalizace pravděpodobně do septiku.

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 v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. rodinný dům na pozemku p.č.36/2
- 1.2. vedlejší stavba

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. venkovní úpravy

3. Hodnota pozemků

- 3.1. pozemky

4. Výnosová hodnota

- 4.1. výnosová hodnota

5. Porovnávací hodnota

- 5.1. rodinný dům

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům na pozemku p.č.36/2

Dispozice: pravděpodobně BJ velikosti 4+1

Technické řešení:

betonové základy a zdivo v tl. do 80 cm, stropy pravděpodobně dřevěné trémové se zavěšeným SDK podhledem nebo omítaným podhledem, betonové schodiště. Dřevěný sedlový krov a krytina z pálených tašek. Klempířské konstrukce z pozink. Hladká fasáda s barevnou stěrkou, vnitřní štukové omítky a standardní keramické obklady. Podlahy v kombinaci keramická dlažba a dřevěné palubky nebo PVC. Dřevěné dveře a dřevěná zdvojená a kastlová okna. Standardní rozvody zdravotní techniky. V koupelně vana, umyvadlo, samostatné spl. WC vše standardní. Ústřední vytápění kotlem na TP, boiler na ohřev TUV. V kuchyni standardní kuch. linka, el. sporák. Rozvody el. 400/240 V.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	$10,00 \cdot 4,90 + 20,00 \cdot 5,20 + 5,10 \cdot 2,50 =$	165,75	2,70 m
II.NP	$10,00 \cdot 4,90 + 20,00 \cdot 5,20 =$	153,00	2,80 m
		318,75 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní část	$(10,00 \cdot 4,90 + 20,00 \cdot 5,20) \cdot 5,50 + 5,10 \cdot 2,50 \cdot 2,30 =$	870,83
Z	střešní část	$(10,00 \cdot 4,90 + 20,00 \cdot 5,20) \cdot 3,50 / 2 + 5,10 \cdot 2,50 \cdot 1,20 / 2 =$	275,40
Obestavěný prostor - celkem:			1 146,23 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy dodatečně izolované	S	100
2. Zdivo	zdivo v tl. do 80 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné s omítaným podhledem, zavěšený SDK podhled	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100

5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	hladká + probarvená stěrka	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové, dřevěný povrch	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dvojitá špaletová a zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	dřevěné palubky	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení , TP	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	N	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100
27. kuch. linka a vest. spotřebiče		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	N	2,80	100	1,54	4,31
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50

24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
27. kuch. linka a vest. spotřebiče	A	3,27	100	1,00	3,27

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$

$150\,000,00 / (1\,146,23 * 1\,975,- * 0,9000 * 2,2540) = 3,27$

Součet upravených objemových podílů	99,68
Koeficient vybavení K_4 :	0,9968

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9968
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 993,66
---	---	-----------------

Plná cena: 1 146,23 m ³ * 3 993,66 Kč/m ³	=	4 577 652,90 Kč
--	---	------------------------

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 120 roků

Opotřebení: 50,000 %	-	2 288 826,45 Kč
----------------------	---	-----------------

Rodinný dům na pozemku p.č.36/2 - zjištěná cena	=	2 288 826,45 Kč
--	---	------------------------

1.2. vedlejší stavba

Věcná hodnota dle THU

Hospodářské objekty přistavené k obytné části z J strany standartního provedení.

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní část	$(4,00 * 5,00 + 12,30 * 8,80) * 5,00 = 641,20$
Z	střešní část	$(4,00 * 5,00 + 12,30 * 8,80) * 2,80 / 2 = 179,54$
Obestavěný prostor - celkem:		820,74 m³

Jednotková cena	3 000 Kč/m ³
Množství	820,74 m ³
Reprodukční cena	2 462 208 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	325 011	325 011	13,92
2. Svislé konstrukce	30,40	748 511	748 511	32,07
3. Stropy	13,80	339 785	339 785	14,56
4. Krov, střecha	7,00	172 355	172 355	7,38
5. Krytiny střech	2,90	71 404	71 404	3,06
6. Klempířské konstrukce	0,70	17 235	17 235	0,74
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	103 413	103 413	4,43

8. Úprava vnějších povrchů	2,90	71 404	71 404	3,06
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	44 320	44 320	1,90
11. Dveře	2,40	59 093	59 093	2,53
12. Vrata	3,00	73 866	73 866	3,16
13. Okna	3,40	83 715	83 715	3,59
14. Povrchy podlah	2,90	71 404	71 404	3,06
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	142 808	142 808	6,12
17. Bleskosvod	0,40	9 849	9 849	0,42
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	128 035	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 334 173 Kč	
Množství			820,74 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 844 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	0
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	820,74
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 844
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 844
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 334 173
Stáří	roků	120
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	700 252

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

přípojky IS a nedokončené venkovní úpravy ve dvoře

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	2 989 078,35
Procento příslušenství	%	5,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	149 453,92

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena zainvestovaných pozemků v místě a čase: 400,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: obvyklá cena v místě a čase: 400,- Kč/m²				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - oceňovaný pozemek podobný ale velmi špatně přístupný				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]
400	1	400,00	1,00	400,00

Název: pozemek Bělotín				
Popis: Prodej stavebního pozemku 3 600 m ² Bělotín, okres Přerov 2 484 000 Kč (690 Kč za m ²). prodej stavebních pozemků v obci Bělotín o celkové výměře 3.600 m ² . Možnost koupě 1/3, 2/3 nebo celku. Inženýrské sítě na hranici pozemku. Kanalizace bude vybudována v první polovině roku 2020				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
velikost pozemku - oceňované pozemky podobné velikosti			1,00	
poloha pozemku - v horší poloze			0,90	
dopravní dostupnost - hůře dopravně dostupné			0,90	
možnost zastavění poz. - stejná možnost zástavby			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku - horší vybavenost pozenmku			0,80	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 484 000	3 600	690,00	0,58	400,20



Zjištěná průměrná jednotková cena 400,10 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	36/2	457	400,00		182 800
ostatní plocha - jiná plocha	35	2 190	400,00		876 000
Celková výměra pozemků		2 647	Hodnota pozemků celkem		1 058 800

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota

Dosažitelná výše nájemného v místě a čase: 8 000,- Kč měsíčně. Při této výši možného pronájmu je výnosová hodnota objektu nulová.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				8 000	96 000	6,00
Celkový výnos za rok:						96 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	6 911 826
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	96 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	91 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 500
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	6 912
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	138 237
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	146 649
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	0

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Proveden propočten na základě vlastní databáze a nabídky RK. Užitnou plochu obytné části odhaduji na cca 200 m².

Užitná plocha:	200,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 146,00 m ³
Zastavěná plocha:	165,75 m ²
Plocha pozemku:	2 647,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název: rodinný dům Bělotín

Popis: Prodej rodinného domu 170 m², pozemek 819 m² Bělotín, okres Přerov
1 500 000 Kč

prodej rodinného domu se zahradou na pozemku o celkové výměře 819 m². Dům je dvoupodlažní s dispozicí v 1. NP vstup se zádveřím, sklepní prostory, technická místnost a garáž, chodba se schodištěm do patra kde je obytná část rozdělena na 3+kk. Ve 2. NP jsou neprůchozí pokoje, obývací pokoj s kuchyňským koutem a s výstupem na terasu a do zahrady, ložnice a dětský pokoj, koupelna s vanou a samostatné WC. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva a plynovým kotlem s rozvodem do ÚT, vlastní studna, plastová okna. K rekonstrukci

Pozemek: 819,00 m²

Užitná plocha: 170,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v horší lokalitě	0,90
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - společný dvůr	0,90



Zdroj: RK

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší lokalitě; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - společný dvůr;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 500 000	170,00	8 824	0,88	7 765

Název: rodinný dům Bělotín

Popis: Prodej rodinného domu 341 m², pozemek 1 438 m² Bělotín, okres Přerov
790 000 Kč

Starší dům se zahradou, dílnou a prostornou stodolou na okraji obce Bělotín.

V přízemí domu se nachází zádveř, prostorná chodba se schodišti do patra a sklepa, velký obývací pokoj, kuchyně, veranda, WC, koupelna s vanou a sprchovým koutem a komora. Z verandy je výstup na dvorek se vstupem do dílny a stodoly. Dům i zahrada jsou orientovány na jih.

V prvním patře domu chodba se vstupem na terasu a na nevyužitou půdu, dva menší pokoje a velká ložnice.

Nemovitost byla původně zásobována vodou ze studny a odpady byly vedeny do žumpy. Nyní je možné ji napojit na budovanou obecní kanalizaci (viz foto) a po zaevidování trvalého bydliště na obecní vodovod nebo provést vrt.

Objekt je podsklepen z jedné poloviny. Vytápění bylo řešeno ústředním topením na tuhá paliva, v obývacím pokoji jsou lokální plynová kamna.

Nemovitost je v původním stavu. Rekonstrukce je nezbytná.

Užitná plocha: 180,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v horší lokalitě	0,90
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu	1,30
K5 Celkový stav	1,30
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - společný dvůr	0,90



Zdroj: RK

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší lokalitě; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - společný dvůr;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
790 000	180,00	4 389	1,23	5 398

Název:**rodinný dům Bělotín****Popis:**

Prodej rodinného domu 95 m², pozemek 752 m² Bělotín, okres Přerov
1 290 000 Kč

k prodeji RD v obci Bělotín vhodný k celkové rekonstrukci. Dům 3+1 o celkové výměře 95m² disponuje průjezdem ze vstupních vrat až na zahradu. V průjezdu se nachází vstup do domu, dále dílna, hospodářská místnost a vstup na půdu. K domu náleží přední i zadní zahrada s ovocnými stromy o výměře 752m². Okna jsou z přední strany plastová, ze zadní strany původní dřevěná. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem.

Pozemek: 752,00 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 horší lokalitě	0,90
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 - horší nemovitost - společný dvůr	0,90



Zdroj: RK

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší lokalitě; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - společný dvůr;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 290 000	95,00	13 579	0,73	9 913

Minimální jednotková porovnávací cena

5 398 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

7 692 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

9 913 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	7 692 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	200,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 538 400 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům na pozemku p.č.36/2	2 288 826,50 Kč
1.2. vedlejší stavba	700 251,90 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	2 989 078,40 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. venkovní úpravy	149 453,90 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. pozemky	1 058 800,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. výnosová hodnota	0,- Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. rodinný dům	1 538 400,- Kč

Porovnávací hodnota	1 538 400 Kč
Věcná hodnota	4 197 332 Kč
z toho hodnota pozemku	1 058 800 Kč

Silné stránky

- dostatečně velké pozemky

Slabé stránky

- společný dvůr se sousedním objektem
- slabá dopravní obslužnost místní části

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu rodinného domu č.p.45 v k.ú. Lučice na Moravě včetně pozemku p.č.36/2 odhaduji na částku 1 500 000,- Kč

Pozemek p.č.35 v témže katastru odhaduji na částku: 800 000,- Kč

Obvyklá cena

2 300 000 Kč

slovy: Dvamilionytřístatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.5

V Bystřici pod Hostýnem 20.1.2020

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.

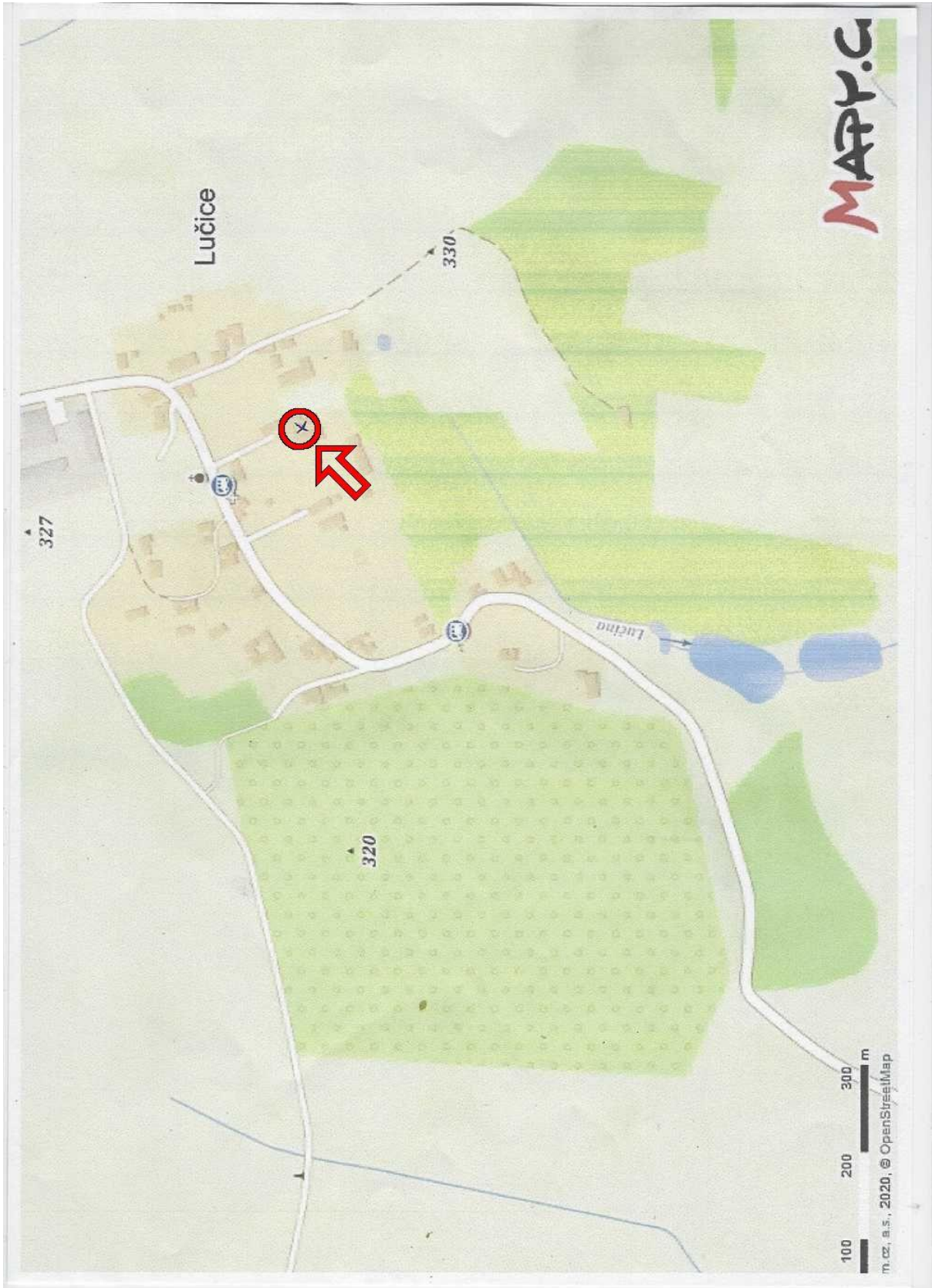
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6261-9/2020 znaleckého deníku.

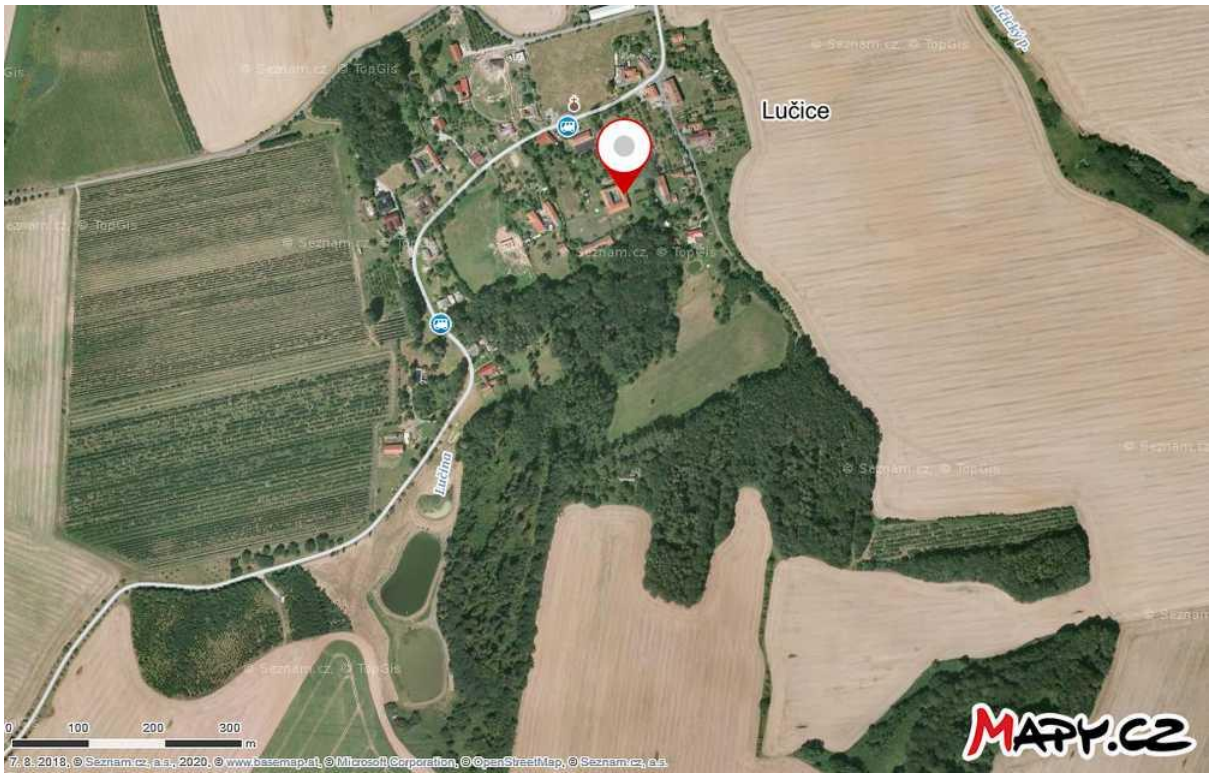
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6261.

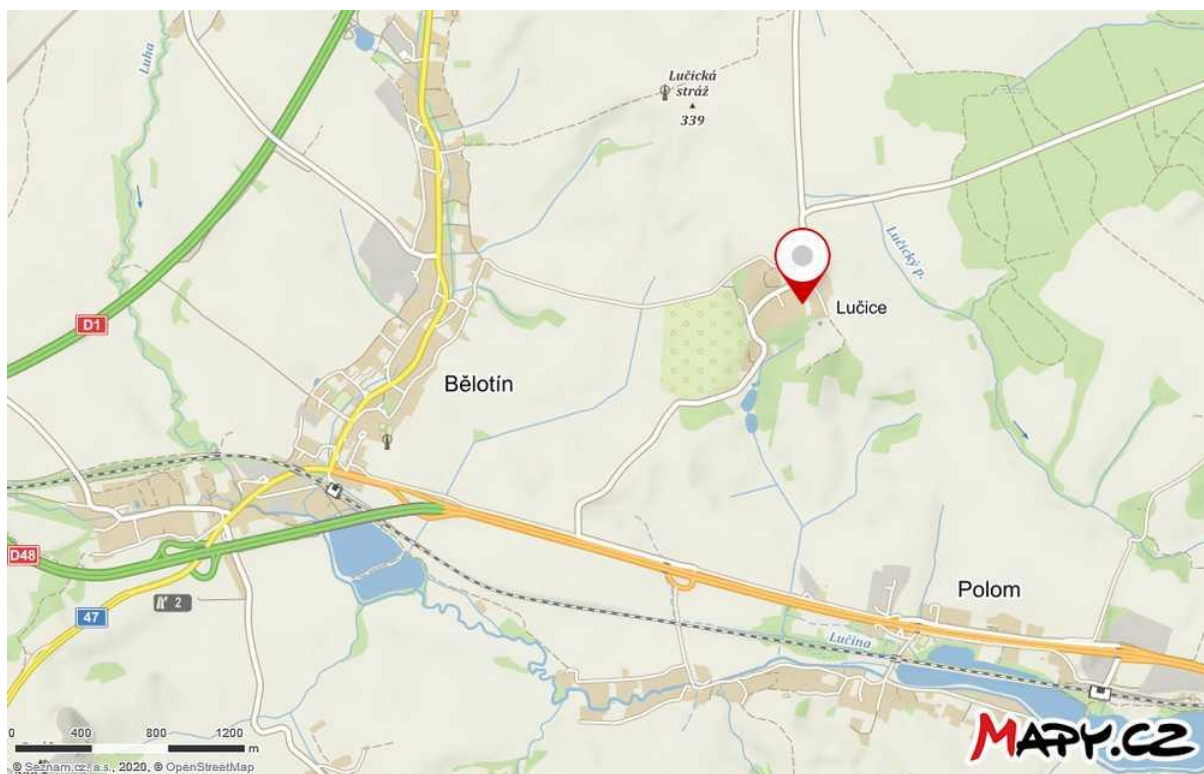
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM	1
situování	3
fotodokumentace	2
výpis z LV	3









interiéry



zahrada p.č.35



pohled od S



pohled od V



vstup do RD od V



dvorní pohled



dtto

interiéry



vedlejší stavby ve dvoře

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2020 14:15:03

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 512231 Běloutín
Kat.území: 688304 Lučice na Moravě List vlastnictví: 86
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vykopal Lubomír, Lučice 45, 75364 Běloutín	700809/5270	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
35	2190	ostatní plocha	jiná plocha	
36/2	457	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Lučice, č.p. 45, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 36/2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění

dluhů existujících:

a) veškeré dluhy dle smlouvy o zápůjčce ze dne 20.11.2017 na splacení jistiny ve výši 900 000,- Kč

b) veškeré dluhy, zejména příslušenství, zákonné úroky z prodlení, smluvní pokuty a případně další nároky vzniklé z bezdůvodného obohacení a náklady spojené s vymáháním dluhů, které ze smlouvy o zápůjčce nebo v souvislosti s ní vzniknou

c) veškeré dluhy, zejména příslušenství, zákonné úroky z prodlení, smluvní pokuty a případně další nároky vzniklé z bezdůvodného obohacení a náklady spojené s vymáháním dluhů, které vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, a to veškeré tyto dluhy uvedené pod písmeny a) až c) vzniklé v období od uzavření smlouvy o zápůjčce a této smlouvy do 20.11.2021, a to do celkové výše 2 700 000,- Kč
Splatnost jistiny ve výši 900 000,- Kč nejpozději do 20.1.2018 a její příslušenství

Oprávnění pro

NAJFIN CZ, s. r. o., Nádražní 962/123, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 27813967

Povinnost k

Parcela: 35, Parcela: 36/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2017 10:34:50. Zápis proveden dne 13.12.2017; uloženo na prac. Hranice

V-2750/2017-835

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 02.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2018 10:45:38. Zápis proveden dne 30.01.2018.

V-29/2018-835

Pořadí k 21.11.2017 10:34

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2017 10:34:50. Zápis proveden dne 13.12.2017; uloženo na prac. Hranice

V-2750/2017-835

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.

strana 1

NA OSTRUU PO STARÉ U ŽIDA A POTOM VPRAVO NA LUČICE

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2020 14:15:03

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 512231 Běloutín
Kat.území: 688304 Lučice na Moravě List vlastnictví: 86
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2017 10:34:50. Zápis proveden dne 13.12.2017; uloženo na prac. Hranice

V-2750/2017-835

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva (dohoda) V1 331/1994 Darovací smlouva ze dne 22.7.1994, právní účinky vkladu ke dni 3.8.1994.

POLVZ:19/1994

Z-6500019/1994-835

Pro: Vykopal Lubomír, Lučice 45, 75364 Běloutín

RČ/IČO: 700809/5270

- o Kupní smlouva V11 516/1997 ze dne 17.6.1997. Právní účinky vkladu ke dni 30.6.1997.

POLVZ:36/1997

Z-6500036/1997-835

Pro: Vykopal Lubomír, Lučice 45, 75364 Běloutín

RČ/IČO: 700809/5270

- o Smlouva darovací ze dne 04.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2010.

V-1137/2010-835

Pro: Vykopal Lubomír, Lučice 45, 75364 Běloutín

RČ/IČO: 700809/5270

- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 17.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2016 13:42:40. Zápis proveden dne 10.03.2016.

V-326/2016-835

Pro: Vykopal Lubomír, Lučice 45, 75364 Běloutín

RČ/IČO: 700809/5270

- o Smlouva darovací ze dne 17.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2016 13:42:40. Zápis proveden dne 10.03.2016.

V-326/2016-835

Pro: Vykopal Lubomír, Lučice 45, 75364 Běloutín

RČ/IČO: 700809/5270

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.

strana 2

