

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1652/96/17

o ceně nemovitosti čp.30 a pozemků p.č.St.46, p.č.St.47, p.č.9/1, p.č.9/2 v k.ú. Ježov, obec Ježov, okres Hodonín



Objednavatel znaleckého posudku:

JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.
Masarykova 679/33
412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku:

pro potřebu objednatele

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 31.8.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. František Jevický
Na Nivách 607
686 05 Uherské Hradiště

Počet stran: 7 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitosti uvedené v usnesení č.j. 124 EX 931/17-102 včetně příslušenství (zohlednit případná práva a závady s nemovitostí spojené ke dni zpracování ocenění).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Ježov 30 696 48 Ježov
LV:	252
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Hodonín
Obec:	Ježov
Katastrální území:	Ježov
Počet obyvatel:	720

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.8.2017 za účasti pana Rudolfa Hofírka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- místní šetření
- usnesení č.j. 124 EX 931/17-102
- darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene z roku 1991

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby:	Rudolf Hofírek, Kostelec 260, 696 51 Kostelec, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Rudolf Hofírek, Kostelec 260, 696 51 Kostelec, vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům, garáž, ovocné dřeviny pozemky. Na p.č. st.47 nestojí žádná stavba.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Rodinný dům

Rodinný dům střední v uliční řadové zástavbě, nepodsklepený, přízemní, zděný, krov dřevěný, střecha sedlová a plochá. Okna plastová, vrata kovová, dveře dřevěné. Podlahy v obytných místnostech dřevěné v ostatních pak keramická dlažba. Vytápění ústřední, kotel plynový. Dům je dle informace majitele užíván od roku 1972.

Dispozice :

1.NP - chodba, kuchyně+jídelna, koupelna, WC, 3x pokoj

Při prohlídce nemovitosti znalcem nebyly zjištěny žádné zjevné vady, technický stav odpovídá stáří a poněkud zanedbané údržbě.

Součástí nemovitosti je také zděná garáž ve dvorní části, pozemky a ovocné dřeviny.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let

Podlaží

1.NP:	$9,34 \cdot 5,80 + 11,00 \cdot 5,74$	=	117,31 m ²
-------	--------------------------------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	117,31 m ²	0,00 m

Obestavěný prostor

1.NP:	$117,31 \cdot (2,56 + 0,10)$	=	312,04 m ³
zastřešení:	$9,34 \cdot 5,80 \cdot 4,11 + 11,00 \cdot 5,74 \cdot 0,40$	=	247,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>559,94 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	117,31 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	117,31 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY

Obvyklá cena je stanovena metodou porovnávací, která nejlépe postihuje situaci na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě. Ceny k porovnání vychází z marketingového průzkumu v dané lokalitě, z vlastní databáze cen znalce a z cen realitních kanceláří v dané lokalitě.

Ve sledovaném období byly v dané lokalitě a v lokalitách srovnatelných nabízeny podobné nemovitosti :

Rodinné domy

Prodej rodinného domu 140 m²

Lokalita : Žeravice

rodinný dům přímo v centru obce Žeravice. Je nepodsklepen a nachází se jako koncový. Obytná část je řešena do tvaru „L“. Dispozice: vstupní chodba, kuchyně s jídelnou, čtyři obytné pokoje, spížka či komora, velký průjezd. Dvorní část je uzavřena. Celkový technický stav je spíše k rekonstrukci. Napojení domu je řešeno: vlastní studna, elektřina, plynová přípojka na domě. Za domem jsou hospodářské budovy. Zahrada je o celkové výměře 1229 m². V zadní části zahrady je stodola se zadním přístupem.

Pozemky 1229 m².

Cena : 800 000 Kč – nabídková cena (5 714 Kč/m²)

Prodej rodinného domu 187 m²

Lokalita : Ježov

k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 a přibližnou užitnou plochou 187 m² v Ježově. Celková plocha pozemku je 2080 m². Dům je samostatně stojící s šíří pozemku 17 m a zajišťuje tak patřičné soukromí s možností příjezdu i k zahradě. Nachází se v klidné lokalitě s pěkným výhledem do okolí. Je patrový, cihlový se sedlovou střechou z pálených tašek a prošel v nedávné době částečnou rekonstrukcí (výměna elektrických a vodovodních rozvodů, nové odpady, kanalizace). Vedle budovy je k dispozici sklep, kůlna a garáž. V přízemí se nachází veranda, 2 pokoje, koupelna, samostatné WC a technické zázemí s kotelnou.

Pozemky 2080 m².

Cena : 990 000 Kč – nabídková cena (5 294 Kč/m²)

Prodej rodinného domu 106 m²

Lokalita : Ježov

prodej rodinného domu 2+1 s malým dvorem v obci Ježov. Dům potřebuje rozsáhlou rekonstrukci, vhodný spíše k demolici. Dům je napojen na všechny IS. V blízkosti školka, obchod, škola, autobusová zastávka.

Pozemky 158 m².

Cena : 460 500 Kč – nabídková cena (4 344 Kč/m²)

Prodej rodinného domu 90 m²

Lokalita : Skalka

rodinného domu o velikosti 4+1 v obci Skalka (10 km od města Kyjov). Dům se nachází v blízkosti vinných sklípků, po rekonstrukci je možné dům využívat k bydlení nebo k rekreačním i ke komerčním účelům. Součástí domu je kvelbený sklípek v dobrém stavu. Dispozice domu: 3 pokoje, kuchyně, prostorná chodba, koupelna, WC, komora. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem, ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Vedle domu se nachází dvůr, dále garáž, skladovací prostory (odtud je vstup do kvelbeného sklípku).

Pozemky 5147 m².

Cena : 400 000 Kč – nabídková cena (4 444 Kč/m²)

Porovnáním s výše uvedenými nemovitostmi, s přihlédnutím k umístění, velikosti, technickému stavu, možnosti případného dalšího rozvoje a vybavení, odhaduji, že se cena rodinného domu bude pohybovat kolem částky

800 000 Kč (6 819 Kč/m²)

C. REKAPITULACE

1. Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí bez ohledu na věcná břemena činí	800.000,- Kč
2. Obvyklá cena věcného břemene činí	270.000,-Kč
3. Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí s ohledem na věcná břemena činí	530.000,-Kč

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 19.5.1992 č.j. 4313/91 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a dopravní stavby.
Znalecký úkon je zapsán pod poř.čís. 1652/96/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Podpis znalce :

V Uherském Hradišti 4.září 2017

Ing. František Jevický
Na Nivách 607
686 05 Uherské Hradiště

Kontakt : fjevicky@seznam.cz, 602 659 253

D. FOTODOKUMENTACE

