

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 17/2015

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

(předmětu dražby)

Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor	ocenění stávajícího stavu
Číslo popisné:	117	součást pozemku p.č. 313
Pozemky parc. č.:	243, 244, 313	
Ostatní stavby:	garáž	
Katastrální území:	Horní Loděnice	LV č.: 79
Kraj:	Olomoucký	Okres: Olomouc
Obec:	Horní Loděnice	Část obce: Horní Loděnice
Ulice:		Číslo orientační: PSČ: 78305



Vlastník stavby: Lukáš Chaloupek, Horní Loděnice 117, 78305 Horní Loděnice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Lukáš Chaloupek, Horní Loděnice 117, 78305 Horní Loděnice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel: Eurodražby.CZ a.s.

tel.: 800900490

Adresa: Čimická, 18100 Praha 8

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro dražbu. (ocenění stávajícího stavu)

Obvyklé ceny

Stav ke dni / Prohlídka: 11.5.2015 / 11.5.2015

Obvyklá cena stávající:

700 000 Kč Pozn.:

(cena dle stavu ke dni ocenění)

Vypracoval: Ing. František Hás

tel.: 604529836

Adresa: Měrovice nad Hanou 137 137, 751 42 Měrovice nad Hanou e-mail: frhas@email.cz

Datum: 19.5.2015

.....
podpis, příp. razítko

Tento odhad obsahuje 9 stran textu včetně 5 stran příloh.

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Kraj: Olomoucký	Obec, část obce: Horní Loděnice, Horní Loděnice	Počet obyvatel: 340
KÚ: Horní Loděnice	Ulice:	Číslo popisné: 117

Rodinný dům	stávající stav	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	0/1/NE	
Počet bytových jednotek / typy	1	3+1
Garáže v objektu / počet stání:	<input checked="" type="checkbox"/> ano	1
Zastavěná plocha 1NP:	126 m ²	
Obestavěný prostor:	580 m ³	
Jednotková cena:	4 000 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	2 347 m ²	
Započítatelná plocha	100,00 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	100,00 m ²	0,00 m ²
Stáří / další životnost:	95	40
Opotřebení celkové:	65,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Forma užívání:	bydlení
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí 2011
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
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	
Okolí nemovitosti:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Prodejnost nemovitosti:			
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť		
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
stávající stav	
Porovnávací hodnota	700 000 Kč
Obvyklá cena	700 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	267 350 Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Obec Horní Loděnice leží na hlavní komunikaci R46 Olomouc-Opava, ca 5km od Moravského Berouna, ca 10km od Šternberka a ca 30km od Olomouce. Dle platného MLO je zde 340 obyvatel. Původně německá obec byla po roce 1945 po odsunu obyvatel německé národnosti znovu osídlena.

V obci je obecní úřad, kostel, mateřská škola, obchod, pošta, sportovní hřiště, hostinec. Školáci dojíždějí do Šternberka. Pracovní příležitosti jsou ve Šternberku a v Olomouci.

Dopravní spojení je pravidelnou autobusovou linkou Olomouc - Opava.

Jedná se o vesnickou lokalitu kde za vzděláním, kulturou a pracovními příležitostmi se musí dojíždět do okolních měst.

Poloha oceňované nemovitosti: Oceňovaný rod. dům se nachází v západní části obce Horní Loděnice a je přístupný po místní zpevněné komunikaci. V místě je možnost napojení na elektřinu a veřejný vodovod.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
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	

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Původní zemědělská usedlost se stolařskou dílnou z r.1920. Zemědělská usedlost byla v r.1960 zbourána a stolařská dílna byla přestavěna na rodinný dům s obytným přízemím a se sedlovou střechou. V domě je byt 3+1 se soc. zařízením (koupelna a WC). Vytápění domu je ústřední s kotlem na tuhá paliva. RD je napojen na veřejný řad elektřiny a vodovodu. Vnitřní kanalizace je svedena do žumpy.

Příslušenství RD: garáž, plechová bouda, oplocení.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1920	Dílčí rekonstrukce v r. 2011	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 231, 314		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věčným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
231	Obec Horní Loděnice/způsob využití-ost. komunikace, druh pozemku-ost. plocha
314	ČR/druh pozemku-zahrada

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitost není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 2

Nemovitost:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input checked="" type="checkbox"/> doporučuji	<input type="checkbox"/> není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovitosti

Dle databáze ČAP se jedná o lokalitu s rizikem povodeň-záplava: „kód č.2 - zvýšené”.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č.79 pro k.ú. Horní Loděnice ze dne 15.4.2015 je zapsáno omezení vlastnického práva:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
- Zástavní právo exekutorské
- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 79					
Kraj:	CZ071 Olomoucký	Okres:	CZ0712 Olomouc		
Obec:	569798 Horní Loděnice	Katastrální území:	643378 Horní Loděnice		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 850126/1527	Lukáš Chaloupek	Horní Loděnice 117, 78305 Horní Loděnice	1 / 1	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Horní Loděnice	Rodinný dům	č.p. 117	na pozemku p.č. 313	ANO	
Pozemky					
243	Pozemková parcela	Parcela KN	700 m ²	zahrada	
244	Pozemková parcela	Parcela KN	906 m ²	trvalý travní porost	
313	Pozemková parcela	Parcela KN	741 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Původní zemědělská usedlost se stolařskou dílnou z r.1920. Zemědělská usedlost byla v r.1960 zbourána a stolařská dílna byla přestavěna na rodinný dům s obytným přízemím a se sedlovou střechou. V domě je byt 3+1 se soc. zařízením (koupelna a WC) a terasa s venkovním ocelovým schodištěm. Vytápění domu je ústřední s kotlem na tuhá paliva. RD je napojen na veřejný řad elektřiny a vodovodu. Vnitřní kanalizace je svedena do žumpy.

Technický stav:

Dům byl průběžně udržován - v r.1970 provedena krytina z eternitových šablon a v r.2011 provedena výměna oken za plastová. V současné době není obýván po ca 2 roky.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
nadzemní část RD	126,00 m ²	100,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
nadzemní část RD				
	byt	100,00 m ²	1,00	100,00m ²
nadzemní část RD - celkem		100,00 m²		100,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
nadzemní část RD	(126)*(4,60)	= 579,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 579,60 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	zděné
Stropy	dřevěné
Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	osinkocementová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	kovové
Dveře	hladké plné dveře
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	PVC
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	ústřední topení-kotel na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	el. bojler
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	žumpa
Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
Záchod	splachovací
Ostatní	terasa

Zastavěná plocha	[m ²]	126
Obestavěný prostor	[m ³]	579,60
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 318 400
Stáří	roků	95
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	811 440

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
garáž	zděná stavba s plochou střechou	313		Kč/	150 000 Kč	60 %	60 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							60 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky tvoří jednotný funkční celek, jsou rovinné a jsou z části oploceny. Přístup je z veřejné komunikace.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků



V současné době se v lokalitě stavební pozemky nabízejí za jednotkovou cenu v rozpětí 200Kčm⁻² až 350Kčm⁻².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	243	259	200	1 / 1	51 800
	243	441	50	1 / 1	22 050
trvalý travní porost	244	906	50	1 / 1	45 300
zastavěná plocha a nádvoří	313	741	200	1 / 1	148 200
Celková výměra pozemků:		2 347		Hodnota pozemků celkem:	267 350

Výpočet porovnávací hodnoty

Původní zemědělská usedlost se stolařskou dílnou z r.1920. Zemědělská usedlost byla v r.1960 zbourána a stolařská dílna byla přestavěna na rodinný dům s obytným přízemím a se sedlovou střechou. V domě je byt 3+1 se soc. zařízením (koupelna a WC). Vytápění domu je ústřední s kotlem na tuhá paliva. RD je napojen na veřejný řad elektřiny a vodovodu. Vnitřní kanalizace je svedena do žumpy.

Příslušenství RD: garáž, plechová bouda, oplocení.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Sedm Dvorů RD 4+1, Starší samostatně stojící rodinný dům 4+1, částečně podsklepený, zahrada, stodola, obec Sedm Dvorů u Moravského Berouna. Dům je částečně podsklepen, v přízemí se nachází kuchyně se spíží, obývací pokoj a ložnice, koupelna a WC. Topení v domě kamny na pevná paliva, ohřev teplé užitkové vody elektrickým bojlerem. Zastavěná plocha domu a nádvoří je 493 m ² , k využití je dále zahrada o výměře cca 650m ² . Dům vyžaduje opravy, je však suchý, vhodný k bydlení i jako chalupa. V okolí obce jsou louky a lesy, klidné prostředí, blízkost oblasti Jeseníků.	75,00	493	4+1	800 000	10 667	0,77	8 214
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka RK. - koeficient 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - Komplikované právní vztahy. - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - Nabídka RK.; Úvaha zpracovatele ocenění - Komplikované právní vztahy.;							
Dalov RD 2x2+1, Prodej rodinného domu v obci Dalov. Dům je dispozičně řešen jako dvougenerační, kdy v každém patře se nachází bytová jednotka 2+1. Dům prošel v posledních letech drobnou rekonstrukcí, která obsahovala výměnu oken za plastová v 1 NP, nové rozvody elektřiny a vody a současně byla vybudována bytová jednotka v 2 NP. Vytápění je řešeno prostřednictvím kotle na tuhá paliva. V obci není kanalizace, proto je tato situace řešena septikem. Klidné místo s velice výhodnou polohou	100,00	800	2x2+1	899 000	8 990	0,77	6 922
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka RK. - koeficient 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - Komplikované právní vztahy. - koeficient 0,90;							

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Nabídka RK.; Úvaha zpracovatele ocenění - Komplikované právní vztahy.;

Moravský Beroun 100,00 248 3+1 880 000 8 800 0,68 5 984

RD 3+1, Prodej, rodinného domu 3+1 v klidné části Moravského Berouna. Dům prošel částečnou rekonstrukcí (nová elektrika, plastová okna, plynový kotel, radiátory s novými rozvody). Součástí domu je zahrada, předzahrádka, garáž a kůlna na dřevo.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídka RK. - koeficient 0,85; Lokalita - Lepší. - koeficient 0,85; Vliv pozemku - Malý pozemek. - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - Komplikované právní vztahy. - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - Nabídka RK.; Lokalita - Lepší.; Vliv pozemku - Malý pozemek.; Úvaha zpracovatele ocenění - Komplikované právní vztahy.;

Variační koeficient před úpravami:	8,84 %	Variační koeficient po úpravách:	12,99 %
Užitná plocha	100,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	5 984 Kč/m ²	Minimální cena:	598 400 Kč
Průměrná jednotková cena:	7 040 Kč/m ²	Průměrná cena:	704 000 Kč
Maximální jednotková cena:	8 214 Kč/m ²	Maximální cena:	821 400 Kč
Stanovená jednotková cena:	7 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	700 000 Kč

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení ceny obvyklé a vhodnosti zástavy

Stanovení obvyklé ceny:

Na základě zjištěného technického stavu oceňované nemovitosti, jejich silných a slabých stránek a na základě zjištěné porovnávací hodnoty stanovují obvyklou cenu ve výši 700 000,-Kč.

Poznámka: Vlastník nemovitosti se místního šetření provedeného dne 11.5.2015 nezúčastnil ani neumožnil přístup do rod. domu. Znalec tak provedl prohlídku nemovitosti pouze z vnějšku a informace o předpokládaném vybavení domu získal od místního občana bydlícím v ulici.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Současný stav	
Porovnávací hodnota	700 000 Kč
Věcná hodnota	1 138 790 Kč
Obvyklá cena	700 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	267 350 Kč

Silné stránky nemovitosti

- Rodinný dům má velkou zahradu, terasu s venkovním schodištěm a garáž.
- Obec Horní Loděnice leží na hlavní komunikaci R46 Olomouc-Opava, ca 5km od Moravského Berouna, ca 10km od Šternberka a ca 30km od Olomouce.
- Snadná dostupnost Jeseníků za účelem provozování celoroční turistiky a rekreace.
- Vhodná lokalita pro chalupaření.

Slabé stránky nemovitosti

- rodinný dům není ca 2 roky obýván ani udržován
- jedná se o lokalitu s vesnickým stylem bydlení, kde za vzděláním, kulturou a pracovními příležitostmi se musí dojíždět do okolních měst
- komplikované právní vztahy z důvodu omezení vlastnického práva zapsaného na LV č.79 ze dne 15.4.2015 pro k.ú. Horní Loděnice

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.79 ze dne 15.4.2015 str.1, 2.	2
Snímek katastrální mapy ze dne 10.5.2015.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblasti.	1
Objednávka odhadu čj.1322/2014-D ze dne 24.4.2015 od Eurodražby.CZ a.s.	1

Koncesní listina

Koncesní listina vydaná fyzické osobě Městským úřadem Přerov - Obecní živnostenský úřad, č.j.ŽÚ - 5183/05/Kd, ev.č.380802-20396-00, dne 18.4.2005 na předmět podnikání: Oceňování majetku.

Certifikát odhadce nemovitostí QON:	Ev.č. 1830/11, dat. udělení dne 6.6.2012, platnost certifikátu do 6.6.2017. Certifikační orgán č.3022 (akreditováno u ČIA) – Bankovní institut vysoká škola, a.s., Praha.
-------------------------------------	--

Znalecká doložka:	Z N A L E C K Á D O L O Ž K A
	<p>Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.5.1990, č.j.Spr.2224/90 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, strojů a strojního zařízení. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 17/2015 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís.17/2015.</p>
Otisk kulaté pečeti:	Podpis znalce:
	<p>Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.</p>

Fotodokumentace ze dne 11.5.2015.



Pohled na terasu rod. domu.



Pohled na garáž u rod. domu.



Pohled ze zahrady.



Plechová bouda ve dvoře.



Pohled z terasy.



Zařízení kuchyně - foceno přes okno ze dvora.