

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5892-35/ 2015

o ceně nemovité věci-	rodinného domu č. p. 326 , s příslušenstvím a pozemky, pozemek p.č. St. 749, p.č. St. 750, dle LV č.99 v obci a k.ú. Kojetín, okres Přerov, kraj Olomoucký
Objednavatel posudku:	Mgr. Roman Pešek insolvenční správce dlužníka –Jan Hromádka Šantova 2 Olomouc 779 00
Účel posudku:	zjištění obvyklé tržní ceny nemovité věci
Posudek vypracoval:	Ing. Bohuslav Štencel Rooseveltova 117, Olomouc, 779 00 Tel., fax.: 585 225 499 602 725 436
Datum místního šetření:	24.03.2015
Datum, k němuž je ocenění provedeno:	24.03.2015
Počet listů posudku:	18
Počet vyhotovení posudku:	2

V Olomouci, dne 30.dubna 2015

1. NÁLEZ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Údaje o nemovité věci

Jedná se o ocenění rodinného domu s příslušenstvím a přilehlým pozemkem v obci Kojetín. Jednobytový rodinný dům, střední velikostní kategorie, samostatně stojící je situovaný v okrajové části zástavby obce, v obytné zástavbě, okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Dům se nachází ve velmi špatném, zhoršeném stavebně technickém stavu s podprůměrným standardem vybavení. Dům není k datu vypracování ocenění užíván k trvalému bydlení, je dlouhodobě neudržován a není na něm prováděna ani záchovná údržba. (nefunkční vytápění, nefunkční rozvody vnitřních instalací, odpojen elektroměr).

Dům je zděný, samostatně stojící, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a nevyužitá podkroví pod sedlovou střechou. Vedle domu a za domem situován malý dvorek, na objekt navazuje objekt kůlny v dezolátním stavu.

U domu je dvůr a malá neudržovaná zahrada, na objekt RD navazuje objekt kůlny v dezolátním stavu.

Objekt je napojen na síť nízkého napětí (odpojen elektroměr), veřejný vodovod a kanalizaci, ve dvoře situována žumpa. V ulici je veden zemní plyn, není provedena přípojka. V domě je umístěna jedna bytová jednotka o velikosti 5+1 s nefunkčním příslušenstvím.

1.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 99, vypracovaný dálkovým přístupem do KN, ze dne 22.10.2015
- Kopie kat.mapy k.ú. Kojetín, vypracovaná nahlížením do KN, ze dne 24.03.2015
- Vlastní databáze odhadce
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- Místní šetření spojené s prohlídkou, zaměřením a zjištěním na místě samém za účasti znalce, insolventního správce a příslušníků městské policie.

1.3. Vlastnické a evidenční údaje

k.ú.	:	Kojetín
obec	:	Kojetín
okres	:	Přerov
kraj	:	Olomoucký
vlastník	:	Hromádka Jan, Stružní 326, Kojetín I-Město, 752 01, Kojetín
parcela číslo	:	St. 749 – zastavěná plocha a nádvoří - 181 m ² St. 750 – zastavěná plocha a nádvoří- 229 m ²
list vlastnictví	:	99

2. OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

Odhad tržní hodnoty nemovité věci (obvyklé ceny) č. 5892-35 / 2015

Typ nemovitosti	Rodinný dům bez nebytových prostor bez garáže v současném stavu
Účel ocenění	Zjištění obvyklé, tržní ceny pro insolvenční řízení

Předmět ocenění

Budova RD č.p. 326, LV č. 99 na pozemku parc.č. St. 749
pozemek parc.č. St. 749, LV č. 99
pozemek parc.č. St. 750, LV č. 99

Adresa

Kraj	Olomoucký kraj	Město	Kojetín	Počet obyvatel	6378
Kat. území	Kojetín	Ulice	Stružní	č.p.	326
Část obce dle LV	Kojetín				



Objednatel

Mgr. Roman Pešek
insolvenční správce dlužníka – Jan Hromádka
Šantova 2
Olomouc
779 00

Tel.	
E-mail	

Vlastnictví

Stejný vlastník všech nemovitostí	Hromádka Jan, Kojetín, Stružní 326
--	------------------------------------

Zpracováno pro	insolvenčního správce
----------------	-----------------------

Vypracoval	Ing. Štencl Bohuslav	Dne	30.03.2015
Licence číslo	Rooseveltova 117	Ke dni	24.03.2015
0545	779 00 Olomouc email: rkastra@volny.cz tel: 602 725436	Prohlídka dne	24.03.2015

Počet stran textu	8	Počet stran příloh	8
-------------------	---	--------------------	---

Obvyklá cena - současný stav

Započitatelná podl. plocha	82.6 m ²	5 500 Kč/m ²	454 300 Kč
----------------------------	---------------------	-------------------------	------------

Obvyklá cena - současný stav

450 000 Kč
Čtyřistapadesát tisíc Kč

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti
Silné stránky nemovitosti
- místní poloha z pohledu rušivých vlivů, klidná lokalita mimo frekventované komunikace
- dobrá dopravní dostupnost
- možnost napojení na všechny IS- v dosahu
Slabé stránky nemovitosti
- špatný až zhoršený stavebně technický stav
- podprůměrný standard vybavení
- nefunkční vnitřní instalace
- malý přilehlý pozemek
- dům bez garáže
- poloha v záplavovém území

Vyhodnocení rizik

ANO	Věc nemovitá je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Právní stav umožňuje zřídit zástavní právo (vzniklá věc)
ANO	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci
ANO	Je zajištěn přístup k věci nemovité přímo z veřejné komunikace
ANO	Zástavní právo zapsané na LV

Zástavní právo smluvní pro -BP INTEGRALIS LIMITED, ze dne 26.09.2008

Zástavní právo smluvní pro - COFIDIS s.r. o. – ze dne 25.08.2011

Zástavní právo exekutorské-CETEM ČR, a.s. – ze dne 21.02.2011

Ocenění je provedeno bez vlivu těchto skutečností.

NE	Právní zánik stavby
NE	Stavba na cizím pozemku
NE	Dočasná stavba
NE	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
NE	Probíhající obnova operátu
NE	Přestavek
NE	Plomba
NE	Přídavné spoluvlastnictví
ANO	Věc nemovitá situována v záplavovém území

Poloha v zóně 4 - s vysokým nebezpečím výskytu povodně

NE	Věc nemovitá v území s ekologickou zátěží
NE	Věc nemovitá v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
NE	Věc nemovitá v území s přírodními riziky
NE	Ztížený přístup k nemovitosti
NE	Umístění věci nemovité v chráněném území
NE	Umístění věci nemovité v památkové zóně
NE	Umístění věci nemovité v ochranném pásmu
NE	Stavba je v demoličním pásmu
NE	Demograficky negativně zatížená lokalita
NE	Reálná břemena / věcná břemena
NE	Služebnosti
ANO	Reálné břemeno doživotního užívání/poživání
	Věcné břemeno užívání- ze dne 26.09.2008
ANO	Předkupní právo

Předkupní právo – smlouva o zřízení ze dne 26.09.2008

ANO	Poznámky k osobě a k věci nemovité - exekuce, konkurs apod.
------------	--

Dražební vyhláška- 103 Ex-53075/2010-64 ze dne 08.07.2013, 103Ex-53075-2010-74 ze dne 27.08.2013

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti- ze dne 25.08.2011, č.j.: 025Ex-10419/2011-7

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ze dne 21.02.2011, č.j.: 103 Ex-53075/2010-13

Nařízená exekuce – 28 EXE-277/2011-12 ze dne 28.01.2011

Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné- ze dne 10.11.2010

Ocenění je provedeno bez vlivu těchto skutečností.

NE	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
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
NE	Ostatní finanční omezení
NE	Nájemní smlouva
NE	Pachtovní smlouva
NE	Stavba se zhoršeným technickým stavem
NE	Stavba dlouhou dobu neužívaná
NE	Stavba dlouhou dobu rozestavěná
NE	Stavba kapacitně předimenzovaná
NE	Výhrada vlastnického práva
NE	Výhrada zpětné koupě
NE	Výhrada zpětného prodeje
NE	Koupě na zkoušku
NE	Výhrada lepšího kupce
NE	Vzdání se náhrady škody na pozemku
NE	Zákaznická základna
NE	Podzemní stavba se samostatným účelovým určením
NE	Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti
NE	Omezení při hospodaření a nakládání s věcí nemovitou v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků
NE	Zákaz zcizení nebo zatížení
NE	Jiné riziko

Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu

Není vyhodnoceno.

Podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 99, vypracovaný dálkovým přístupem do KN, ze dne 22.10.2015

Kopie kat.mapy k.ú. Kojetín, vypracovaná nahlížením do KN, ze dne 24.03.2015

Vlastní databáze odhadce

Fotodokumentace pořízená při místním šetření

Datum předání kompletních podkladů 27.3.2015

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 99, vypracovaný dálkovým přístupem do KN, ze dne 22.10.2015

Kopie kat.mapy k.ú. Kojetín, vypracovaná nahlížením do KN, ze dne 24.03.2015

Vlastní databáze odhadce

Fotodokumentace

Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu

Město Kojetín má 6.378 obyvatel a leží cca. 18 km jihozápadně od správního centra - města Přerova. Město se základními správními funkcemi správními funkcemi, centrum mikroregionu. V obci je pohostinství, obchod, knihovna, MŠ, ZŠ, Gymnázium, ŽUŠ a zdravotní středisko.

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...

Umístění v obci	širší centrum obce	Okolní zástavba	zástavba RD
-----------------	--------------------	-----------------	-------------

V dosahu centrální části obce v lokalitě vhodné k bydlení. V místě je možnost napojení na všechny IS.

Informace o nemovitosti

Jedná se o ocenění rodinného domu s příslušenstvím a přilehlým pozemkem v obci Kojetín. Jednobytový rodinný dům, střední velikostní kategorie, samostatně stojící je situovaný v okrajové části zástavby obce, v obytné zástavbě, okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Dům se nachází ve velmi špatném, zhoršeném stavebně technickém stavu

s podprůměrným standardem vybavení. Dům není k datu vypracování ocenění užíván k trvalému bydlení, je dlouhodobě neudržován a není na něm prováděna ani záchovná údržba.(nefunkční vytápění, nefunkční rozvody vnitřních instalací, odpojen elektroměr). Dům je zděný, samostatně stojící, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a nevyužité podkroví pod sedlovou střechou. Vedle domu a za domem situován malý dvorek, na objekt navazuje objekt kůlny v dezolátním stavu. U domu je dvůr a malá neudržovaná zahrada, na objekt RD navazuje objekt kůlny v dezolátním stavu. Objekt je napojen na síť nízkého napětí (odpojen elektroměr), veřejný vodovod a kanalizaci, ve dvoře situována žumpa. V ulici je veden zemní plyn, není provedena přípojka. V domě je umístěna jedna bytová jednotka o velikosti 5+1 s nefunkčním příslušenstvím.

Přístup a příjezd k nemovitostem

Přímo z veřejné komunikace parc.č. 5762 ve vlastnictví obce – města Kojetína.

Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový. Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Popis nemovitosti

Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	0	m ²
----------	---	----------	---	----------------	---	-----------------------	---	----------------

Počet bytových jednotek	1	RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.	Ne
-------------------------	---	---------------------------------------	----

Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obyvatelný	Ne
--	----

Technický stav

Budova RD	Stav	zhoršený	Stáří roků	90
	Opotřeбенí odhadem		80	%
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby			Nefunkční rozvody vnitřních instalací	

Pozemky

Pozemky tvořící funkční celek se stavbou

Výměra	410	m ²	Cena pozemků	400	Kč/m ²	Cena celkem	164 000	Kč
--------	-----	----------------	--------------	-----	-------------------	-------------	----------------	----

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	napojeno
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	přivedeno na hranici pozemku
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu, kamenné	svíslé konstrukce	cihelné zdivo s lokální vlhkostí zdiva
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trámové s podhledem	konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným
krytina střech	vlna Onduline	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	omítka ze škrábaného břizolitu
vnitřní obklady	koupelny a části pokojů palubkami	schody	ne

dveře a vrata	Hladké lakované, palubkové	okna	kastlová
povrch podlah	PVC, ker. dlažba	vytápění	ústřední s kotlem na pevná paliva - nefunkční
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé - nefunkční
vnitřní kanalizace	z koupelny a WC	vnitřní plynovod	není
ohřev teplé vody	brutar	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	není

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
vana, umyvadlo		el. sporák nefunkční	
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny	Ne		
Při ocenění nemovitostí pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny			
Počet samostatných WC	0		

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	
PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započit. plocha
pokoj	11.20 m ²	1.0	11.20 m ²
pokoj	17.30 m ²	1.0	17.30 m ²
pokoj	9.08 m ²	1.0	9.08 m ²
pokoj	10.10 m ²	1.0	10.10 m ²
pokoj bez topení	11.06 m ²	0.5	5.53 m ²
kuchyně	9.68 m ²	1.0	9.68 m ²
koupelna s WC	5.80 m ²	1.0	5.80 m ²
veranda s kotlem	13.91 m ²	1.0	13.91 m ²
Součet ploch za podlaží	88.13 m²		82.60 m²

Srovnávací metoda

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vlastních databází, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

V porovnání s oceňovanými nemovitostmi jsou vyhodnocena kritéria a podle stavu, zda je toto kritérium lepší nebo horší než u oceňované nemovitosti je stanovena jednotková cena a stanovena cena nemovitostí porovnávacím způsobem.

Je přihlédnuto a jsou porovnány následující faktory:
 poloha a význam obce ,místní poloha, dopravní dostupnost, stavebně technický stav objektů, standard vybavení prostor, technická infrastruktura, úroveň občanské vybavenosti v místě a v nejbližším okolí. Vybrané byty pro použití srovnávací metody jsou pro tuto metodu použitelné, při porovnání je přihlédnuto ke konkrétním skutečnostem a odlišnostem.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá, tržní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Srovnávací metoda							
1. srovnatelná nemovitost							
Rodinný dům v obci Kojetín, okres Přerov, kraj Olomoucký.							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: s-reality, datum změny inzerátu 23.3.2015					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	0.0 m ²
Podlahová plocha		100.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		477.0 m ²	
Cena za nemovitost		750 000 Kč		7 500 Kč/m ²			
Redukce ceny		15 %					
Redukovaná cena		638 000 Kč		6 400 Kč/m²			
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
Jednobytový, krajní řadový rodinný dům, menší velikostní kategorie, ve stejné obci, srovnatelná místní poloha, se srovnatelnou dopravní dostupností a dostupností do správního centra, v místě je srovnatelná úroveň občanské vybavenosti, srovnatelný stavebně technický stav a standard vybavení – dům rovněž k rekonstrukci, srovnatelný přilehlý pozemek. Dům bez garáže.							

2. srovnatelná nemovitost							
Rodinný dům v obci Kojetín – Kovalovice, okres Přerov, kraj Olomoucký.							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: s-reality, datum změny inzerátu 11.2.2015					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	0.0 m ²
Podlahová plocha		153.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		570.0 m ²	
Cena za nemovitost		399 000 Kč		2 600 Kč/m ²			
Redukce ceny		10 %					
Redukovaná cena		359 000 Kč		2 300 Kč/m²			
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
Jednobytový, krajní řadový rodinný dům, menší velikostní kategorie ve stejné obci, srovnatelná místní poloha, se srovnatelnou dopravní dostupností a dostupností do správního centra, v místě je horší úroveň občanské vybavenosti, srovnatelný stavebně technický stav a standard vybavení, větší přilehlý pozemek. Dům bez garáže.							

3. srovnatelná nemovitost							
Rodinný dům v obci Kojetín - Kovalovice, okres Přerov, kraj Olomoucký.							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: s-reality, datum změny inzerátu 4.2.2015					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	0.0 m ²
Podlahová plocha		64.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		138.0 m ²	
Cena za nemovitost		500 000 Kč		7 800 Kč/m ²			
Redukce ceny		15 %					
Redukovaná cena		425 000 Kč		6 600 Kč/m²			
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
Jednobytový, krajní řadový rodinný dům, menší velikostní kategorie, ve stejné obci, srovnatelná místní poloha, se srovnatelnou dopravní dostupností a dostupností do správního centra, v místě je horší úroveň občanské vybavenosti, mírně lepší stavebně technický stav a standard vybavení po částečné rekonstrukci, srovnatelný přilehlý pozemek. Dům bez garáže.							

Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukováných cen	2 300 - 6 600 Kč/m ²		359 000 - 638 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	5 500 Kč/m²		
Na základě vyhodnocení polohy objektu, stavebně technického stavu a standardu vybavení a stavu poptávky po srovnatelných nemovitostech stanovují obvyklou tržní cenu za 1m ² podlahové plochy ve střední úrovni redukováných (obchodovaných) cen.			

Na základě vyhodnocení obchodovaných cen je možno konstatovat, že ceny srovnatelných nemovitostí – rodinných domů ve stejné obci a ve srovnatelných lokalitách se v současném stavu pohybují v rozpětí cen 2.030 – 6.600,-- Kč/m² s ohledem na polohu obce, místní polohu, stavebně technický stav a standard vybavení domů, dopravní dostupnost, úroveň technické infrastruktury a občanské vybavenosti. Na základě provedeného porovnání byla obvyklá cena odhadnuta na dolní úrovni obchodovaných cen ve výši 5.500,-- Kč/m²

Orientační propočet:

Započítatelná podl.plocha 82,60m² x 5.500,-- Kč/m²454.300,--Kč

Celkem zaokrouhl.450.000,-- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá tržní cena - rodinného domu č. p. 326, s příslušenstvím a pozemky, pozemek p.č. St. 749, p.č. St. 750, dle LV č. 99, v k.ú. Kojetín	450.000,--Kč
--	---------------------

Obvyklá tržní cena 450.000 Kč

Slovy: **=Čtyřistapadesáttisíckorunčeských=.**

Seznam příloh:

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 99, vypracovaný dálkovým přístupem do KN, ze dne 22.10.2015
- Kopie kat.mapy k.ú. Kojetín, vypracovaná nahlížením do KN, ze dne 24.03.2015
- Vlastní databáze odhadce
- Fotodokumentace

V Olomouci, dne 30.března 2015

Ing. Bohuslav Štencl
Rooseveltova 117
Olomouc