


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 32/2013

Odhad obvyklé ceny nemovitosti**(předmětu nedobrovolné dražby)**

Předmět ocenění:	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor Stávající		
Číslo popisné:	76		
Na pozemku parc. č.:	167		
Pozemky parc. č.:	167, 168		
Ostatní stavby:			
Vlastník stavby:	SJM, pan Zdeněk Přikryl a Martina Přikrylová, Morkovice-Slížany 76, 768 33 Morkovice-Slížany, 1 / 1		
Vlastník pozemku:	SJM, pan Zdeněk Přikryl a Martina Přikrylová, Morkovice-Slížany 76, 768 33 Morkovice-Slížany, 1 / 1		
Katastrální území:	Slížany	LV č.:	1778
Kraj:	Zlínský	Okres:	Kroměříž
Obec:	Morkovice-Slížany	Část obce:	Slížany
Ulice:		Číslo orientační:	

Objednatel:	pan Ing. Jan Mikloško EURODRAŽBY,CZ a.s., IČ:25023217 U Pískovny 890/1 18200 Praha 8 - Kobylisy tel.: 800900490	
Stav ke dni / Prohlídka:	11.5.2013 / 11.5.2013	

Obvyklá cena stávající:	550 000 Kč		
<small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>			
Poznámka:	Objednávka č.j.001/2013-A ze dne 15.4.2013 od firmy Eudražby.CZ a.s		
Vypracoval:	Ing. František Hás Měrovice nad Hanou 137 751 42 Měrovice nad Hanou	tel.: +420604529836 fax.: e-mail.: frhas@email.cz	
Datum:	9.6.2013		
		podpis, příp. razítko
Tento odhad obsahuje 6 stran textu včetně 7 stran příloh.			

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor

Kraj: **Zlínský**

Obec, část obce: **Morkovice-Slížany**

Katastrální území: **Slížany**

Ulice:

Hlavní stavba	stávající stav	
počet podlaží PP/NP	0	1
počet bytových jednotek / typu	1	3+1
zastavěná plocha 1NP:	169 m ²	
obestavěný prostor:	1 225 m ³	
podlahová plocha - obytná část	120 m ²	
podlahová plocha - nebytová část	34 m ²	
garáže v objektu / počet stání:	<input checked="" type="checkbox"/> ano	1
stáří původní / další životnost:	93	30
opotřeбенí celkové:	76 %	
technický stav stavby:	Neudržovaná - k částečné rekonstrukci	
vytápění:	Ústřední / etážové - plyn	
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)	
rozestavěnost:	100 %	
forma užívání:	Bydlení	
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	/ 2005	
provedené dílčí rekonstrukce:	okna, dveře, rekonstrukce v interiéru domu	
nemovitost je běžně užívána:	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne	

pozemky (popis):	Pozemky , Stavební pozemek se zahradou tvoří jednotný funkční celek a je přístupný z ulice z veřejné komunikace přes rod. dům. Na pozemky jsou přivedeny IS v rozsahu - elektřina, vodovod, kanalizace s ČOV, zemní plyn.	
výměra pozemků celkem:	1 118 m ²	
jednotková cena	250 Kč/m ²	
napojení na sítě	vlastní	veřejné
elektro:		<input checked="" type="checkbox"/>
vodovod:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kanalizace (splašková):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
plynovod	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kabelová síť:		<input type="checkbox"/>
přístup po zpevněné komunikaci:		<input checked="" type="checkbox"/>

omezení a rizika		
rating rizika:	bez vlivu na OC	
Rizika:	Ostatní finanční / právní omezení	<input checked="" type="checkbox"/> zahrnuto v obvyklé ceně
záplavové území / rok poškození:	<input type="checkbox"/> ano	<input checked="" type="checkbox"/> ne
pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Město	Počet obyvatel:	2 898	Budova: řadová vnitřní	
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD			
Poloha vzhledem k užívání:	<input type="checkbox"/> výborná	<input checked="" type="checkbox"/> dobrá	<input type="checkbox"/> neutrální	<input type="checkbox"/> nevhodná
Okolí nemovitosti:	<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. třídy			<input checked="" type="checkbox"/> silnice II. třídy
Místopis:	<p>Městečko Morkovice - Slížany je součástí okresu Kroměříž a náleží pod Zlínský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Kroměříž. Obec Morkovice - Slížany se rozkládá asi šestnáct kilometrů jihozápadně od Kroměříže. Morkovice - Slížany se dále dělí na dvě části, konkrétně to jsou: Morkovice a Slížany.</p> <p>V obci je mateřská škola a základní škola vyššího stupně. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. V obci Morkovice - Slížany mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a dva stomatologové. Kromě toho je zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde městský úřad se stavebním úřadem, policejní stanice, poštovní úřad, kostel. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Veřejná doprava je zajišťována autobusem. Nájezd na dálnici D1 je do 10-ti km u obce Ivanovice na Hané nebo u obce Mořice.</p>			

Rizika:	
Ostatní finanční / právní omezení	<p>Na LV č.1778 pro kat. území Slížany zapsáno omezení vlastnického práva v rozsahu:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dražební vyhláška Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Nařízení exekuce - Příkryl Zdeněk Nařízení exekuce - Příkrylová Martina Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Příkryl Zdeněk Zahájení exekuce - Příkrylová Martina Zástavní právo exekutorské Zástavní právo smluvní Zástavní právo soudcovské Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Popis / dispozice:	<p>Řadový rodinný dům. nepodsklepený s obytným přízemím a 1.patrem. Dům je zděný se šikmou střechou a s taškou pálenou. Dům je napojen na IS v rozsahu: elektřina, vodovod, kanalizace s ČOV, zemní plyn. Dům je přístupný z veřejné komunikace. K domu patří dvůr se zahradou. Dům byl postaven kolem r.1920 a v r.2005 byl částečně rekonstruován v rozsahu: nové podlahy v obytných místnostech, nové schodiště do patra, nová koupelna, částečná výměna oken a nové ÚT s plynovým kotlem. Ohřev teplé vody je zajištěn v el. boileru v koupelně. V současné době je dům odpojen od přívodu elektřiny a zemního plynu.</p> <p>RD nebyl v posledních topných sezónách temperován a došlo tak k poškození části ústředního teplovodního vytápění a vnitřního rozvodu vody - rozsah poškození nebyl při místním šetření přesně analyzován. V kuchyni chybí sporák.</p> <p>V současné době není dům obýván ani udržován.</p> <p>Dispozice RD: vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyně, koupelna, chodba do dvora, WC, ložnice, schodiště do 1.patra, dětský pokoj v 1.patře, garáž a sklad.</p>
---------------------------	---

Konstrukce a vybavení			
Název	Popis	Název	Popis
1. Základy	betonové pasy	2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	dřevěné	4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina	6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnější obklady	chybí	10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	dřevěné	12. Dveře	hladké plně dveře
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem i dřevěná	14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba nebo textilie
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba nebo beton	16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	bojler	21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí	23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí		

Závady: Rodinný dům nebyl několik topných sezón temperován a došlo k poškození vnitřního rozvodu vody a ústředního teplovodního vytápění. Dům je v současné době odpojen od el. sítě a od veř.sítě zemního plynu - odpojeny měřiče z důvodu neplacení současných vlastníků za odběr elektřiny a zemního plynu. V kuchyni chybí sporák. V současné době není dům obýván ani udržován.

Seznam podlaží		Zastavěná plocha		Započítatelná plocha podlaží
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha	
Nadzemní část			168,73 m²	120,19 m²
chodba	10,78 m ²	1,00		10,78 m ²
obývací pokoj	29,25 m ²	1,00		29,25 m ²
kuchyň	13,26 m ²	1,00		13,26 m ²
koupelna	3,45 m ²	1,00		3,45 m ²
chodba do dvora	10,18 m ²	1,00		10,18 m ²
WC	1,70 m ²	1,00		1,70 m ²
pokoj	11,73 m ²	1,00		11,73 m ²
schodiště	4,00 m ²	1,00		4,00 m ²
pokoj	23,76 m ²	1,00		23,76 m ²
garáž	13,80 m ²	0,50		6,90 m ²
sklad	10,36 m ²	0,50		5,18 m ²
průjezd otevřený do dvora	9,60 m ²	0,00		0,00 m ²

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN: ano ne
 Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy: ano ne

Porovnávací hodnota

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	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
Morkovice-Slížany	120,00	980	570 000	4 750	0,85	4 038
K prodeji rodinný dům v obci Morkovice. Dům je určen k rekonstrukci. Dispozičně 5+1 s možností vestavby dalšího obytného prostoru. Dům je částečně podsklepený, topení na plyn. Ve 3 místnostech proběhla výměna rozvodů topení, radiátorů a elektřiny. Za domem přístavby a zahrada.						
K1 Zdroj ceny - Nabídka RK.					0,85	
K2 Velikosti objektu -					1,00	
K3 Poloha -					1,00	
K4 Provedení a vybavení -					1,00	
K5 Celkový stav -					1,00	
K6 Vliv pozemku -					1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění -					1,00	



Morkovice-Slížany	90,00	1 310	780 000	8 667	0,72	6 262
K prodeji RD 3+1 v Morkovicích. Dům se nachází vedle pošty, blízko centru města. V blízkosti domu je také zdravotní středisko. V přízemí se nachází vstupní chodba a garáž. V 1p. je koupelna, WC, spížírna, kuchyň, ob. pokoj, ložnice. K domu přiléhá dvorek ze zahradou s ovocnými stromy. (rozloha zahrady 888m2)						
K1 Zdroj ceny - Nabídka RK.					0,85	
K2 Velikosti objektu -					1,00	
K3 Poloha -					1,00	
K4 Provedení a vybavení -					1,00	
K5 Celkový stav - Lepší					0,85	
K6 Vliv pozemku -					1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění -					1,00	
Slížany	140,00	1 359	590 000	4 214	0,85	3 582
Dvoupodlažní, řadový RD 4+1 stojící na zastavěné ploše 305 m2 se zahradou o výměře 1054 m2. Dům je situovaný u hlavní ulice obce Slížany. Byl postavený před cca 73 roky z cihlového zdiva, v roce 2007 proběhla částečná rekonstrukce. V 1. nadzemním podlaží je průjezd, hala, kuchyně, obývací pokoj, koupelna, WC, spíž a kotelna. Ve 2. nadzemním podlaží jsou 3 obytné místnosti a hala. Dům je vytápěný ústředním topením s kotlem na zemní plyn. Je napojený na veškeré IS.						
K1 Zdroj ceny - Nabídka RK.					0,85	
K2 Velikosti objektu -					1,00	
K3 Poloha -					1,00	
K4 Provedení a vybavení -					1,00	
K5 Celkový stav -					1,00	
K6 Vliv pozemku -					1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění -					1,00	
Stanovená jednotková cena						4 577 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						120 m ²
Porovnávací hodnota						550 000 Kč



Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty

RD nebyl v posledních topných sezónách temperován a došlo tak k poškození části ústředního teplovodního vytápění a vnitřního rozvodu vody - rozsah poškození nebyl při místním šetření přesně analyzován. V kuchyni chybí sporák. Dům je v současné době odpojen od el. sítě a od veř. sítě zemního plynu - odpojeny měřiče z důvodu neplacení současných vlastníků za odběr elektřiny a zemního plynu.

V současné době není dům obýván ani udržován.

Seznam oceňovaných pozemků			
Název pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Jednotková cena pozemku
zastavěná plocha a nádvoří:	167	425 m ²	250 Kč/m ²
zahrada:	168	693 m ²	250 Kč/m ²
Celkem:		1 118 m ²	

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy			
Obvyklá cena:		550 000	Kč
Podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:	5,00 %	27 500	Kč
Obvyklá cena pozemků:		279 500	Kč
Započitatelná plocha:		120	m ²

Podklady / přílohy	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1778 ze dne 9.6.2013.	2
Snímek katastrální mapy ze dne 10.5.2013.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblastí.	1
Objednávka č.j.001/2013-A ze dne 15.4.2013 od firmy Eudražby.CZ a.s.	1

Zdůvodnění obvyklé ceny: (vč. komentáře ke kupní ceně)	<p>Klady nemovitosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rodinný dům je napojen na dostupné inženýrské sítě v obci, tj. elektřinu, vodovod, kanalizaci s ČOV a zemní plyn. - Rodinný dům je o 1b.j. (3+1) a má zázemí spočívající ve dvorku a v zahradě. - V rod. domě je garáž pro motorové vozidlo. <p>Zápory nemovitosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RD v původní řadové zástavbě RD, který již nevyhovuje současným požadavkům z hlediska energetických úspor. - Rodinný dům nebyl několik topných sezón temperován a došlo k poškození vnitřního rozvodu vody a ústředního teplovodního vytápění. Dům je v současné době odpojen od el. sítě a od veř. sítě zemního plynu - odpojeny měřiče z důvodu neplacení současných vlastníků za odběr elektřiny a zemního plynu. V současné době není dům obýván ani udržován. - Komplikované právní vztahy z důvodu existence omezení vlastnického práva zapsaného na LV č.1778 pro k.ú.Slížany ze dne 9.6.2013. <p>Obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí stanovuji s ohledem na jejich klady a zápory a na zjištěnou porovnávací hodnotu ve výši 550 000,-Kč.</p>
--	--

Koncesní listina:	<p>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.</p> <p>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.</p>
--------------------------	--

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 32/2013 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís.32/2013.

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

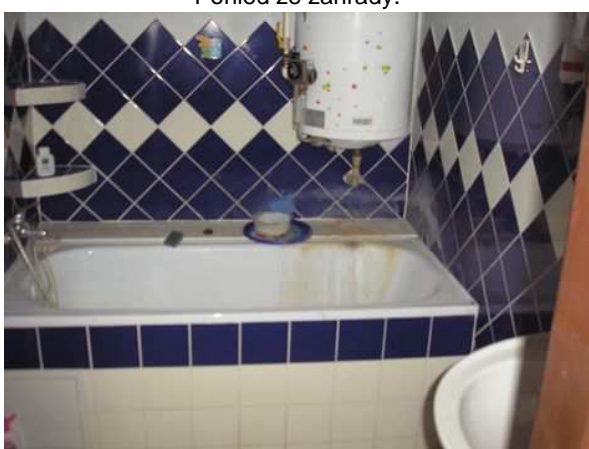
Fotodokumentace ze dne 11.5.2013.



Pohled ze zahrady.



Pohled z ulice.



Koupelna.



WC.



Garáž.



Obývací pokoj.