

EURODRAŽBY.CZ a.s.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 13/2013

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

(předmětu nedobrovolné dražby)

Předmět ocenění:	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor	Stávající
Číslo popisné:	9	
Na pozemku parc. č.:	251	
Pozemky parc. č.:	251, 250/1	
Ostatní stavby:	Hospodářské stavení ve dvoře.	
Vlastník stavby:	Ing. Roman Stalčík, Jižní čtvrť II 2534/13, 75002 Přerov, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	Ing. Roman Stalčík, Jižní čtvrť II 2534/13, 75002 Přerov, 1 / 1	
Katastrální území:	Želatovice	LV č.: 64
Kraj:	Olomoucký	Okres: Přerov
Obec:	Želatovice	Část obce: Želatovice
Ulice:		Číslo orientační:

Objednatel:		
Stav ke dni / Prohlídka:	7.3.2013 / 7.3.2013	
Obvyklá cena stávající:	1 800 000 Kč	Současná cenová nabídka na odprodej nemovitosti na realitním serveru je v intervalu od 1 920 000,-Kč do 2 180 000,-Kč.
<small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>		
Poznámka:	Objednávka č.j. 090/2013-N ze dne 19.2.2013 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:	18.3.2013	
	 podpis, příp. razítko
Tento odhad obsahuje 8 stran textu včetně 6 stran příloh.		

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor

Kraj: **Olomoucký**

Obec, část obce: **Želatovice**

Katastrální území: **Želatovice**

Ulice:

Hlavní stavba	stávající stav	
počet podlaží PP/NP	0	1
počet bytových jednotek / typy	2	2+1, 4+kk
zastavěná plocha 1NP:	172 m ²	
obestavěný prostor:	1 389 m ³	
podlahová plocha - obytná část	200 m ²	
podlahová plocha - nebytová část		
jednotková cena:	4 000 Kč/m ³	
garáže v objektu / počet stání:	<input type="checkbox"/> ano	/ 1 (v domovním průjezdě)
stáří původní / další životnost:	48	52
opotřebením celkové:	48 %	
technický stav stavby:	Dobře udržovaná	
vytápění:	Ústřední / etážové - plyn	
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)	
rozestavěnost:	100 %	
forma užívání:	Bydlení	
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	/ 2010	
provedené dílčí rekonstrukce:	okna, dveře, rekonstrukce v interiéru domu	
nemovitost je běžně užívána:	<input checked="" type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne

pozemky (popis):	Stavební pozemek se zahradou. Pozemky tvoří jednotný funkční celek, jsou od ulic oploceny a jsou přístupné jak z návsi přes domovní průjezd tak i z odvrácené strany z místní zpevněné komunikace.	
výměra pozemků celkem:	1786m ²	
jednotková cena	250Kčm ⁻²	
nápojení na síť	vlastní	veřejné
elektro:		<input checked="" type="checkbox"/>
vodovod:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kanalizace (splašková):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 omezení <input 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

Obec	Počet obyvatel: 568	Budova: řadová vnitřní	
Poloha v obci:	Úzké centrum - historická část		
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 type="checkbox"/> dálnice / silnice I. třídy		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II. třídy
Místopis:	Vesnice Želatovice patří do okresu Přerov a náleží pod Olomoucký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Přerov. Obec Želatovice se rozkládá asi čtyři kilometry východně od Přerova. Úředně žije v katastru této středně velké vesnice dle platného MLO 568 obyvatel.		
	V obci je k dispozici základní škola nižšího stupně a mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. V obci Želatovice má ordinaci jeden praktický lékař, je zde Obecní úřad, poštovní úřad a kostel. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.		

Rizika:	
Ostatní omezení	Na LV č.64 ze dne 14.2.2013 pro k.ú.Želatovice je zapsáno omezení vlastnického práva - zástavní právo smluvní ve prospěch Česká spořitelna a.s.

Popis / dispozice:	Řadový rodinný dům, částečně podsklepený, s obytným přízemím a 1.patrem. Dům byl postaven v r.1965 a je napojen na IS v rozsahu: elektřina, veřejný vodovod a zemní plyn. Vnitřní kanalizace je svedena do žumpy. V domě jsou 2 byty: v přízemí byt 2+1, v 1.patře byt 4+kk. Každý byt má vlastní sociální zařízení. Vytápění domu je ústřední teplovodní s plynovým kotlem. V domě jsou i krbové kamna na tuhá paliva. Z ulice je vjezd do dvora přes domovní průjezd, který je vhodný i pro garážování. Ve dvoře je hospodářské stavení. Přilehlá zahrada je osázena ovocnými stromy, je oplocená a je přístupná ze zpevněné komunikace i z odvrácené strany.
---------------------------	---

Konstrukce a vybavení			
Název	Popis	Název	Popis
1. Základy	betonové pasy	2. Zdivo	zděné tl. 45 cm a více
3. Stropy	keramické	4. Střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkroví
5. Krytina	osinkocementová	6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	8. Fasádní omítky	břizolitové omítky
9. Vnější obklady	chybí	10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	12. Dveře	hladké plně dveře
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	14. Podlahy obytných místností	betonová s kobercem nebo s PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	16. Vytápění	plynový kotel s ÚT a krbová kamna
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn	22. Kanalizace	žumpa
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací	26. Ostatní	chybí

Seznam podlaží	Zastavěná plocha		Započitatelná plocha podlaží	
	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1,NP+2.NP			172,00 m²	200,00 m²
byt v přízemí	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²	
domovní průjezd	29,00 m ²	0,00	0,00 m ²	
byt v 1.patře	120,00 m ²	1,00	120,00 m ²	

Vztah nemovitosti ke KN			
Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:	<input checked="" type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne	
Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy:	<input checked="" type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> 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
<p>Tučín</p> <p>Na prodej cihlový RD o vel. 4+1 v klidné části obce Tučín. Dům ve velmi dobrém stavu, částečně podsklepený, možnost rozšíření do podkrovní. Topení a ohřev vody plyn. kotlem, voda obecní i studna, el. 230V, 380V, podlahy beton a dřevěné. K domu náleží velká zahrada s ovocnými stromy, vlastní garáž, kůlna, dílna, prádelna. Pozemek celý oplocený.</p> <p>K1 Zdroj ceny - Nabídka RK. 0,80</p> <p>K2 Velikosti objektu - 1,00</p> <p>K3 Poloha - 1,00</p> <p>K4 Provedení a vybavení - 1,00</p> <p>K5 Celkový stav - 1,00</p> <p>K6 Vliv pozemku - 1,00</p> <p>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Komplikované právní vztahy - zástava. 0,90</p>	100,00	2 526	1 600 000	16 000	0,72	11 520
<p>Pavlovice u Přerova</p> <p>K prodeji samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům o dvou podlažích o celkové dispozici 6+1, po rekonstrukci, v klidné části obce Pavlovice u Přerova, plastová okna, nová fasáda + zateplení, pálená taška, nové rozvody ÚT v mědi a nová topná tělesa, nové rozvody vody, odpadů a elektřiny, kompletní sociální zařízení v každém podlaží, v obývacím pokoji krbová kamna, WIFI. K domu náleží prostorná garáž s dílnou se samostatným vjezdem přímo z ulice, dvorek a zahrada poskytující soukromí s pěkným výhledem do okolí. V obci je škola, školka, obecní úřad, pošta a lékař. Dobrá dojezdová vzdálenost cca 10 km do Přerova a Lipníka nad Bečvou.</p> <p>K1 Zdroj ceny - Nabídka RK. 0,85</p> <p>K2 Velikosti objektu - 1,00</p> <p>K3 Poloha - 1,00</p> <p>K4 Provedení a vybavení - 1,00</p> <p>K5 Celkový stav - Horčí vzhled. 0,80</p> <p>K6 Vliv pozemku - 1,00</p> <p>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Komplikované právní vztahy - zástava. 0,90</p>	136,00	846	1 970 000	14 485	0,61	8 865
<p>Horní Moštěnice</p> <p>Prodej domu 5+1 v obci Horní Moštěnice okres Přerov. Dům řadový, koncový, dispozičně 5+1. V prvním podlaží nutnost dokončovacích prací. Nová elektroinstalace, nové rozvody topení a hrubé omítky. Druhé podlaží domu po rekonstrukci. Vytápění ústřední plynové a krbové. K domu zděná přístavba a zahrada o výměře 300m² s vlastní studnou na pozemku. Nové odpady do obecní kanalizace. Parkování na vlastním pozemku. V obci kompletní občanská vybavenost. Dobrá dostupnost do Přerova.</p> <p>K1 Zdroj ceny - Nabídka RK. 0,85</p> <p>K2 Velikosti objektu - 1,00</p> <p>K3 Poloha - Horší. 0,95</p> <p>K4 Provedení a vybavení - 1,00</p> <p>K5 Celkový stav - 1,00</p> <p>K6 Vliv pozemku - 1,00</p> <p>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Komplikované právní vztahy - zástava. 0,90</p>	150,00	492	1 650 000	11 000	0,73	7 994
<p>Variační koeficient před úpravami:</p> <p>Průměrná cena</p> <p>Stanovená jednotková cena</p> <p>Celková užitná plocha oceňované nemovitosti</p> <p>Porovnávací hodnota</p>		15,14 %	Variační koeficient po úpravách:		15,85 %	9 460 Kč/m ² 9 000 Kč/m ² 200 m ² 1 800 000 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty

Jedná se o rodinný dům, který je již ca 1 rok neobýván. V roce 2010 sice byla provedena vnitřní rekonstrukce domu, ale střešní krytina z eternitových šablon se blíží ke konci životnosti a fasáda rodinného domu je zanedbaná a snižuje tak jeho koupěschopnost.

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy

Obvyklá cena:		1 800 000	Kč
Podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:	5,00 %	90 000	Kč
Obvyklá cena pozemků:		446 500	Kč
Započitatelná plocha:		200	m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:		6 318	Kč/m ²

Podklady / přílohy

počet stran A4 v příloze

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.64 ze dne 14.2.2013.	2
Snímek katastrální mapy ze dne 6.3.2013.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Fotodokumentace nemovitosti z realitního serveru.	1
Mapa oblasti.	1
Objednávka č.j. 090/2013-N ze dne 19.2.2013 od Eudražby.CZ a.s.	1

Zdůvodnění**obvyklé ceny:**
(vč. komentáře ke
kupní ceně)

Klady nemovitosti:

- klidná lokalita v obci Želatovice, která má základní občanské vybavení a je vzdálena od okresního města Přerov 4 km
- rodinný dům je napojen na dostupné inženýrské sítě v obci, tj. elektřinu, vodovod a zemní plyn
- rodinný dům je o 2b.j. (2+1 a 4+kk) a má dostatečné zázemí spočívající v domovním průjezdu, ve dvoře s hospodářskou budovou a se zahradou

Zápory nemovitosti:

- původní řadová zástavba RD s interiérem po rekonstrukci, která již zcela nevyhovuje současným požadavkům na bydlení jak z hlediska energetických úspor (chybí dodatečné zateplení obvodových konstrukcí)
- jedná se o lokalitu s vesnickým stylem bydlení, kde za kulturou, vyšším vzděláním a pracovními příležitostmi se musí dojíždět do okolních měst
- na LV č.64 pro kat. území Želatovice je zapsáno omezení vlastnického práva - komplikované právní vztahy

Obvyklou cenu oceňované nemovitosti stanovuji s ohledem na její klady a zápory na porovnávací hodnotu ve výši 1 800 000,-Kč.

Poznámka:

Znalec nebyl při prohlídce nemovitosti vpuštěn dovnitř RD a provedl tak prohlídku pouze z vnějšku. Zaměření nemovitosti znalec provedl pouze z ulice a ostatní rozměry odvodil z kat. mapy nebo stanovil odborným odhadem. Informace o vnitřním vybavení domu znalec získal jednak z fotodokumentace přístupné na serveru realit a jednak při jednání na Obecním úřadě. Na obecním úřadě znalec získal i informaci, že oceňovaný rod. dům je ca 1 rok neobýván. Informaci o případném poškození interiéru rod. domu znalec nezískal. Současný vlastník nemovitosti se na prohlídku ani nedostavil.

Koncesní listina:

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.

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

Elektronicky odesláno: Příjemce: Eurodražby.CZ a.s. e-mail: jan.miklosko@eurodrazby.cz

Počet souborů: 15

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 13/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís.13/2013.

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

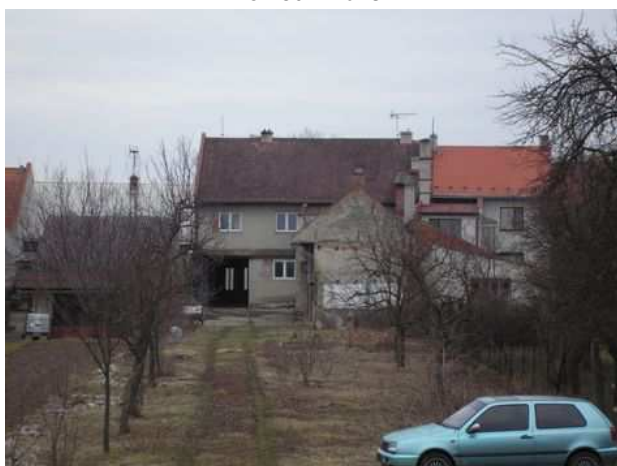
Fotodokumentace ze dne 7.3.2013.



Pohled z návsi.



Příjezd k RD.



Pohled na RD z odvrácené strany a ze zahrady.



Sjezd do zahrady z odvrácené strany.

Fotodokumentace interiéru převzatá z nabídek k prodeji nemovitosti.



Lokální topidlo na tuhá paliva.



Koupelna.



Schodiště.



Kuchyně.



Ložnice.



Jídlna.



Pokoj.



Dvorní pohled.