

ZNALCKÝ POSUDEK

č.6174-78/2017

o ceně nemovité věci-

Budova RD č.e. 21, na pozemku parc.č. St. 62, pozemek parc.č. St. 59/2, pozemek parc.č. St. 62, pozemek parc.č. 805, pozemek parc.č. 806, včetně příslušenství, k.ú. Zálesí u Javorníka, okres Jeseník, kraj Olomoucký

Objednavatel posudku:

Mgr. Radim Janoušek
insolvenční správce dlužníka- Jiří Marek
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:

19.07.2017

Datum, k němuž je
ocenění provedeno:

19.07.2017

Počet listů posudku:

14

Počet vyhotovení posudku:

2

V Olomouci, dne 10.08.2017

1. NÁLEZ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Údaje o nemovité věci

Předmětem ocenění je samostatně stojící objekt, situovaný v okrajové části obce Javorník, místní část Zálesí. Místní část není stavebně srostlá se sídlem obce. Okolní zástavba rekreačními chatami a rodinnými domy. Dům je zděný se smíšeného zdiva, částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a částečně využitě podkroví, je zastřešen sedlovou a pultovou střechou.

Objekt v evidenci KN veden jako objekt rodinné rekreace, svým technickým řešením a vybavením umožňuje celoroční užívání k trvalému bydlení jako rodinný dům. Objekt je v průměrném stavebně technickém stavu a standardu vybavení, dům prošel částečnou rekonstrukcí, v posledním období není objekt užíván a udržován, patrná lokální vlhkost zdiva.

Příjezd a přístup je z veřejné, zpevněné komunikace, za domem je situována zahrada. Dále je předmětem ocenění pozemek p.č. 59/2, v evidenci KN veden jako zbořeniště, situovaný v blízkosti posuzované nemovitosti.

Stavba je napojena na vodovod z místního zdroje, síť elektro, kanalizace je svedena do žumpy.

1.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 290, vypracovaný dálkovým přístupem do KN, ze dne 08.08.2017
- Kopie kat.mapy k.ú. Zálesí u Javorníka, vypracovaná nahlížením do KN? Ze dne 08.08.2017
- Vlastní databáze odhadce
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- Místní šetření spojené s prohlídkou, zaměřením a zjištěním na místě samém za účasti znalce.

1.3. Vlastnické a evidenční údaje

k.ú.	:	Zálesí u Javorníka
obec	:	Javorník
okres	:	Jeseník
kraj	:	Olomoucký
vlastník:		Marek Jiří, Vlčice 16
parcela číslo	:	St. 59/2 - zastavěná plocha a nádvoří - 715 m ² St.62 - zastavěná plocha a nádvoří - 313 m ² (součástí je stavba č.evid. 21, rod. rekreace) 805 - zahrada - 443 m ² 806 – trvalý travní porost - 255 m ²
list vlastnictví	:	290

2. OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovité věci (obvyklé ceny) č. 6174 - 78 / 2017

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

Předmět ocenění

Budova RD č.e. 21, LV č. 290 na pozemku parc.č. St. 62
 pozemek parc.č. St. 59/2, LV č. 290 (715 m², zastavěná plocha a nádvoří)
 pozemek parc.č. St. 62, LV č. 290 (313 m², zastavěná plocha a nádvoří)
 pozemek parc.č. 805, LV č. 290 (443 m², zahrada)
 pozemek parc.č. 806, LV č. 290 (255 m², trvalý travní porost)
 včetně příslušenství

Adresa

Kraj	Olomoucký kraj	Město	Javorník	Počet obyvatel	2863
Kat. území	Zálesí u Javorníka	Ulice		č.e.	21
Část obce dle LV	Zálesí				



Objednatel odhadu

Mgr. Radim Janoušek
 insolvenční správce dlužníka-Jiří Marek
 Šantova 2
 Olomouc
 779 00

Tel.	
E-mail	

Vlastnictví

Stejný vlastník všech nemovitostí	Marek Jiří, Vlčice 16	
--	-----------------------	--

Zpracováno pro	objednatele
----------------	-------------

Vypracoval	Ing. Štencl Bohuslav Rooseveltova 117 779 00 Olomouc email: rkastra@volny.cz tel: 602 725 436 585435552 585225499	Dne	10.08.2017
		Ke dni	19.07.2017
		Prohlídka dne	19.07.2017

Počet stran textu	7	Počet stran příloh	4
-------------------	---	--------------------	---

Obvyklá cena - současný stav

Započitatelná podl. plocha	201.55 m ²	3 200 Kč/m ²	645 000 Kč
Samostatné pozemky	715 m ²	50 Kč/m	35 750 Kč

p.č.st.59/2				2		
-------------	--	--	--	---	--	--

Obvyklá cena - současný stav	680 000	Kč
	Šestsetosmdesát tisíc	Kč

Komentář k ceně

Obvyklá cena je stanovena porovnáním s nabídkovými, inzerovanými cenami nemovitostí pro rodinné bydlení či rodinnou rekreaci stejné či srovnatelné velikostní kategorie v obcích srovnatelné polohy, velikosti a významu.

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, technická infrastruktura, úroveň občanské vybavenosti v místě, dopravní dostupnost. Vybrané rodinné domy pro použití srovnávací metody jsou pro tuto metodu použitelné, při porovnání je přihlédnuto ke konkrétním skutečnostem a odlišnostem. U inzerovaných cen je použita korekce ceny.

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Kladné

- místní poloha -klidné místo k bydlení či rekreaci
- dostatečně velký přilehlý pozemek

Záporné

- dopravní dostupnost
- úroveň občanské vybavenosti v místě
- objekt nevyužíván a v posledním období neudržován

Vyhodnocení rizik

ANO Zástavní právo zapsané na LV

Zástavní právo smluvní – Bolona a.s. – smlouva ze dne 13.02.2014

Ocenění je provedeno bez vlivu tohoto zástavního práva.

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

Zahájení exekuce- ze dne 29.03.2016

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - smlouva ze dne 29.03.2016

Zahájení exekuce - smlouva ze dne 22.07.2016

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - smlouva ze dne 28.07.2016

Ocenění je provedeno bez vlivu tohoto zástavního práva.

Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu

Typ		Kupní cena	0	Datum	
Vyhodnocení					
Není vyhodnoceno.					
Komentář k vadám					

Podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 290, vypracovaný dálkovým přístupem do KN, ze dne 08.08.2017

Kopie kat.mapy k.ú. Zálesí u Javorníka, vypracovaná nahlížením do KN? Ze dne 08.08.2017

Vlastní databáze odhadce

Fotodokumentace pořízená při místním šetření

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 290, vypracovaný dálkovým přístupem do KN, ze dne 08.08.2017

Kopie kat.mapy k.ú. Zálesí u Javorníka, vypracovaná nahlížením do KN? Ze dne 08.08.2017

Fotodokumentace

Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu			
Obec Javorník má 2.863 obyvatel. Obec se základními správními funkcemi v blízkosti státní hranice s Polskem. Leží cca 30 km od města Jeseník. V obci je obchod, pohostinství, zdravotní zařízení, MŠ, ZŠ, ZUŠ a sportoviště. Nemovitost situována v odloučené místní části Zálesí.			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Umístění v obci	odloučená část obce	Okolní zástavba	jiná
Poloha v obci	okrajová část-ostatní		
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky		Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem	
V okrajové části odloučené obce, v zástavbě rekreačních chat a rodinných domů. V místě je možnost napojení na síť elektro a vodovod z místního zdroje. V sídle obce obci obchody, pohostinství, zdravotní zařízení, MŠ, ZŠ, ZUŠ a sportoviště.			

Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)	50	Km
Hromadná doprava - četnost spojů	nízká frekvence spojů	
Nákupní možnosti dostupné v místě	Ano	

Informace o nemovitosti
Samostatně stojící objekt situovaný v okrajové části obce Javorník, místní část Zálesí. Místní část není stavebně srostlá se sídlem obce. Okolní zástavba rekreačními chatami a rodinnými domy. Dům je zděný se smíšeného zdiva, částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a částečně využitě podkroví, je zastřešen sedlovou a pultovou střechou. Objekt v evidenci KN veden jako objekt rodinné rekreace, svým technickým řešením a vybavením umožňuje celoroční užívání k trvalému bydlení jako rodinný dům. Objekt je v průměrném stavebně technickém stavu a standardu vybavení, dům prošel částečnou rekonstrukcí , v posledním období není objekt užíván a udržován, patrná lokální vlhkost zdiva. Příjezd a přístup je z veřejné, zpevněné komunikace, za domem je situována zahrada. Dále je předmětem ocenění pozemek p.č. 59/2, v evidenci KN veden jako zbořeniště, situovaný v blízkosti posuzované nemovitosti. Stavba je napojena na vodovod z místního zdroje, síť elektro, kanalizace je svedena do žumpy.

Přístup a příjezd k nemovitostem
Přímo z veřejné komunikace parc.č. 1550 ve vlastnictví Olomouckého kraje, k p.č. 59/2 z p.č. 749/1 ve vlastnictví ČR

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

Popis nemovitosti								
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP		m²
Počet bytových jednotek		1			RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.			Ne
Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obyvatelný						Ano		

Technický stav				
Budova RD	Stav	průměrný	Stáří roků	90
	Opotřebením odhadem		60	%
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby				nevykazuje

Inženýrské sítě			
Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	napojeno	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	není
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Popis provedení budovy			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	kamenné, betonové	svislé konstrukce	ze smíšeného zdiva
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trámové s omítnutým podhledem, sklep klenba	konstrukce střechy	sedlová, pultová
krytina střech	eternitové šablony	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	omítka vápenná špatná
vnitřní obklady	obklad keramický v koupelně a WC	schody	dřevěné
dveře a vata	vnitřní hladké lakované	okna	dvojitá dřevěná špaletová
povrch podlah	keramická dlažba	vytápění	kamny na pevná paliva
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	rozvod plynu není proveden
ohřev teplé vody	bojlerem	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
vana, umyvadlo, WC		sporák elektrický a uhelný	
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.PP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
sklep	17.70 m ²	0.5	8.85 m ²
Součet ploch za podlaží	17.70 m²		8.85 m²

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
pokoj	21.60 m ²	1.0	21.60 m ²
pokoj	25.80 m ²	1.0	25.80 m ²
pokoj	27.10 m ²	1.0	27.10 m ²
kuchyně	23.50 m ²	1.0	23.50 m ²
koupelna s WC	10.10 m ²	1.0	10.10 m ²
chodba, vstup	17.70 m ²	1.0	17.70 m ²
schodiště samostatné vnitřní	5.50 m ²	1.0	5.50 m ²
komora	10.00 m ²	1.0	10.00 m ²
Součet ploch za podlaží	141.30 m²		141.30 m²

1.Podkroví - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
pokoj	24.90 m ²	1.0	24.90 m ²
pokoj	20.50 m ²	1.0	20.50 m ²
chodba	6.00 m ²	1.0	6.00 m ²
Součet ploch za podlaží	51.40 m²		51.40 m²

Srovnávací metoda

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací



2. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: s-reality, datum změny inzerátu 24.6.2017					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	0.0 m ²
Podlahová plocha			100.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		100.0 m ²
Cena za nemovitost				460 000 Kč		4 600 Kč/m ²	
Redukce ceny				5 %			
Redukovaná cena				437 000 Kč		4 400 Kč/m ²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Rodinný dům v obci Bernartice – Buková, okres Jeseník, kraj Olomoucký.

Popis:

Jedná se o zděný RD, samostatně stojící, jednopodlažní, zastřešený sedlovou střechou s částečně využitým podkrovím, napojení domu na elektro, vlastní studna, kanalizace do septiku, vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, klidná lokalita k bydlení. Dispozičně je dům řešen jako jednobytový 3+1 s příslušenstvím. Průměrný stavebně technický stav a standard vybavení. Dům menší velikostní kategorie, s menší užitnou podlahovou plochou, poloha v nedaleké malé obci, srovnatelná místní poloha z pohledu rušivých vlivů, srovnatelný stavebně technický stav a standard vybavení, srovnatelná občanská vybavenost v místě polohy nemovitosti, srovnatelná dopravní dostupnost do větších měst.



3. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: s-reality, datum změny inzerátu 24.5.2017					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	0.0 m ²
Podlahová plocha			110.0 m ²			Celková výměra všech pozemků	1030.0 m ²
Cena za nemovitost			500 000 Kč			4 500 Kč/m ²	
Redukce ceny			10 %				
Redukovaná cena			450 000 Kč			4 100 Kč/m ²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Rodinný dům v obci Vápenná, k.ú. Vápenná, okres Jeseník, kraj Olomoucký.

Popis:

Jedná se o samostatně stojící zděný rodinný dům, má jedno nadzemní podlaží, zastřešen sedlovou střechou bez využití podkroví, vytápění ústřední s kotlem na plyn, napojení domu na elektro, vodovod, kanalizace do septiku a napojeno plyn, klidná lokalita k bydlení. Dispozičně je dům řešen jako jednobytový 3+1 s příslušenstvím.

Dům menší velikostní kategorie, s menší užitnou podlahovou plochou situovaný v blízké obci, srovnatelná místní poloha z pohledu rušivých vlivů, srovnatelný stavebně technický stav a standard vybavení, lepší úroveň občanské vybavenosti v místě polohy nemovitosti, mírně lepší dopravní dostupnost.



Vyhodnocení srovnávací metody

Rozpětí redukovanych cen	3 200 - 4 400	Kč/m ²	437 000 - 675 000	Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	3 200 Kč/m²			

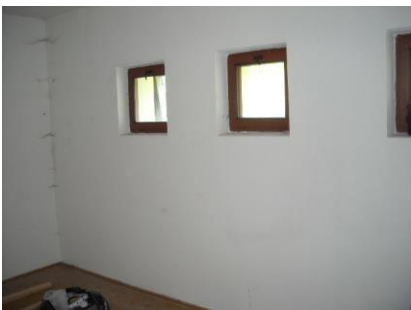
Na základě vyhodnocení obchodovaných cen je možno konstatovat, že ceny srovnatelných nemovitostí – rodinných domů srovnatelné velikostní kategorie, v blízkých obcích se ve stavu ke dni ocenění pohybují v rozpětí cen 3.200 – 4.400,-- Kč/m² s ohledem na polohu obce, místní polohu, stavebně technický stav a standard vybavení domů, dopravní dostupnost, úroveň technické infrastruktury a občanské vybavenosti. Na základě provedeného porovnání byla obvyklá cena odhadnuta v horní úrovni obchodovaných cen ve výši 3.200,-- Kč/m² užitné podlahové plochy.

Orientační propočet:

Plochy bytové	201,55 m ² x 3.200,-- Kč/m ²		645.000,--Kč
Samostatné pozemky	715 m ² x 50,-- Kč		35.750,--Kč
p.č.St.59/2			

Celkem zaokrouhl. 680.000,-- Kč

Další fotodokumentace:



REKAPITULACE

Obvyklá cena - Budovy RD č.e. 21, na pozemku parc.č. St. 62, pozemek parc.č. St. 59/2, pozemek parc.č. St. 62, pozemek parc.č. 805, pozemek parc.č. 806, včetně příslušenství, dle LV č. 290	680.000,--Kč
---	---------------------

Obvyklá tržní cena 680.000,--Kč

Slovy: **=šestsetosmdesáttisíckorunčeských=.**

Seznam příloh:

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 290, vypracovaný dálkovým přístupem do KN, ze dne 08.08.2017
- Kopie kat.mapy k.ú. Zálesí u Javorníka, vypracovaná nahlížením do KN? Ze dne 08.08.2017
- Fotodokumentace

V Olomouci, dne 10.08.2017

Ing. Bohuslav Štencel
Rooseveltova 117
Olomouc

