

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6471-74/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně rodinného domu č.p.36 v k.ú. Křivá obce Dlouhá Loučka okres Olomouc

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

Zadavatel: Insolvenční kancelář Kaplan Mlnářík a spol.
Politických vězňů 1597
110 00 Praha

Číslo jednací: 6471

OBVYKLÁ CENA	1 250 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 23.6.2021

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 28.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit rodinný dům č.p.36 v obci Dlouhá Loučka místní části Křivá jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.6.2021 za přítomnosti znalce a objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) výpis z LV č.36 ze dne 18.5.2021
- 2) územní plán obce

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Dlouhá Loučka, k.ú. Křivá
Adresa nemovité věci: Dlouhá Loučka 36, 783 86 Dlouhá Loučka

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Jaroslav Kaněčka, Křivá 36, 783 86 Křivá, LV: 36, podíl 1 / 1

Místopis

Obec Dlouhá Loučka na trase Uničov - Bruntál asi 7 km SV od Uničova. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Místní část Křivá asi 2 km severně d kmenové obce. V místní části pouze rozvody silnoproudu a jednotná kanalizace, rozvod obecního vodovodu. V místní části není žádná občanská vybavenost. Oceňovaný objekt po pravé straně slepé místní komunikace - viz. situace v příloze. V místě možnost napojení pouze na rozvod silnoproudu.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

406/1 Obec Dlouhá Loučka, 1. máje 116, 78386 Dlouhá Loučka

Celkový popis nemovité věci

a) Rodinný dům č.p. 36 a pozemky p.č. St. 35 a zahrada p.č.55/1

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům se sedlovou střechou a volným půdním prostorem. Objekt obdélníkového půdorysu má pouze jednu bytovou jednotku a je situovaný na pozemku p.č.st.35

Základy pravděpodobně kamenné, smíšené zdivo (pálená a nepálenná cihla, kámen, tvárnice) bez funkční izolace. V části klenbové stropy, v části pravděpodobně dřevěné stropy s omítaným podhledem, sedlový krov a eternitová krytina. Klempířské konstrukce z FeZn plechu, část chybí. Venkovní omítky kombinace břizolitu a hladké, ze Z podélné strany chybí. Vnitřní hladké omítky, betonové podlahy a krytina PVC, ker. dlažba a cementový potěr. Vnitřní obklady minimálního rozsahu v koupelně bělninové. Nová eurookna, dřevěné dveře do rámových a ocelových zárubní. Vnitřní rozvody provizorní, silnoproudé, rozvod studené a teplé vody z boileru. Vytápění ústřední, kotel na TP, radiátory. V koupelně umyvadlo a vana samostatný spl. WC.

Objekt ve velmi špatném ST stavu k asanaci nebo kompletní a nákladné rekonstrukci a to včetně prvků dlouhodobé životnosti. Obvodové stěny v části popraskané, popraskané klenbové stropy. Poškozené krovy viditelně prohnuté ke kompletní výměně !!

Dům je napojen na inženýrské sítě: pouze přípojka elektro, přípojka vody samospádem z veřejné studny, objekt napojen na domovní ČOV s odpadem do vodoteče.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků.

Příslušenství objektu tvoří přistavěný sklad, venkovní úpravy chybí - pouze zchátralé oplocení kolem části zahrady.

Pozemek pod stavbou p.č.st.35 o výměře 436 m². a pozemek zahrady p.č.55/1 o výměře 2 059 m².

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
Komentář: - viz.LV	

Ostatní rizika:

ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: objekt zdevastovaný ke kompletní rekonstrukci nebo asanaci - viz. fotodokumentace	

3.2. Obsah

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	35	436	500,00		218 000
lesní pozemek	55/1	2 059	500,00		1 029 500
Celková výměra pozemků		2 495	Hodnota pozemků celkem		1 247 500

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p.66

Věcná hodnota dle THU

Vstup přes přistavenou verandu do příčné chodby, po pravé straně WC, v čele vstup do kuchyně, z kuchyně vpravo koupelna a vlevo ob. pokoj. Z OP vstup do ložnice. Velikost 2+1.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	
	12,00*8,00*0,8 = 76,80 m ²
	76,80 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
-------	------------------------------------	-------

I.NP	22,00*8,00 =	176,00	2,70 m
		176,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní část	176,00*2,80 =	492,80
Z	střešní část	176,00*3,00/2 =	264,00
Obestavěný prostor - celkem:			756,80 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	176
Užitná plocha (UP)	[m ²]	77
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	756,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 297 600
Stáří	roků	90
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 059 520

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům na LV 36

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	76,80 m ²
Obestavěný prostor:	756,80 m ³
Zastavěná plocha:	176,00 m ²
Plocha pozemku:	2 495,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Újezd	
Popis:	Prodej rodinného domu 120 m ² , pozemek 130 m ² Újezd, okres Olomouc 1 950 000 Kč	
	Dům o dispozic 4+1, se nachází v klidné části obce a je určený k celkové rekonstrukci	
Pozemek:	130,00 m ²	
Užitná plocha:	120,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD		1,00
K3 Poloha - v horší poloze		0,90
K4 Provedení a vybavení - v horší vybavení a ST stavu		0,95
K5 Celkový stav		0,95
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		1,40



K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD 1,00				
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horší vybavení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 950 000	120,00	16 250	1,02	16 575

Název:

RD Lipinka

Popis:

Prodej rodinného domu 76 m2, pozemek 396 m2 Lipinka, okres Olomouc

990 000 Kč

rodinný dům 2+1 v obci Lipinka u Nové Hradečné. Jedná se o starší jednopodlažní dům ke kompletní rekonstrukci. Nachází se na okraji obce, pod lesem, kousek od Bradla. Celková plocha pozemku činí 396 m2

Pozemek:

396,00 m²

Užitná plocha:

76,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabdkka RK

0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD

1,00

K3 Poloha - v podobné poloze

1,00

K4 Provedení a vybavení - v podobném ST stavu

1,00

K5 Celkový stav

1,00

K6 Vliv pozemku

1,40

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD

1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc:

Redukce pramene ceny - nabdkka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném ST stavu;

Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

[m²]

Kč/m²

Kc

[Kč/m²]

990 000

76,00

13 026

1,26

16 413



Minimální jednotková porovnávací cena	16 413 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 494 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 575 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	16 494 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	76,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 266 739 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Rodinný dům na LV 36

Objekt v současném ST stavu velmi těžko pronajimatelný.

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 266 739 Kč
Věcná hodnota	2 307 020 Kč
z toho hodnota pozemku	1 247 500 Kč

Silné stránky

- poměrně velký pozemek v klidném místě vhodný k rekreaci

Slabé stránky

- objekt ve velmi špatném ST stavu k nákladné rekonstrukci nebo asanaci

Obvyklá cena

1 250 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Odhad obvyklé ceny: 1 250 000,- Kč

Vzhledem ke stavebnětechnickému stavu objektu je dle názoru znalce jeho oprava neekonomická. Obvyklou cenu možno propočítat také jako cenu volného pozemku tzn. cca 1 250 000,- Kč

1) náklady na asanaci:

$750 \text{ m}^3 \text{ OP objektů} \times 100,- \text{ Kč/m}^3 = 75\,000,- \text{ Kč}$

odvoz a uložení stavební sutě: $750 \text{ m}^3 \times 20\% = 150 \text{ m}^3 \text{ sutě} \times 1,5 \text{ t/m}^3 = 225 \text{ t}$

využitelnost na místě cca 80%

$225 \text{ t} \times 0,20 \times 500,- \text{ Kč/t} = 22\,500,- \text{ Kč}$

Celkem cca : 100 000,- Kč

2) cena volného pozemku: 1 250 000,- Kč

Cena pozemku po odpočtu nákladů na asanaci: 1 150 000,- Kč

V daném případě navrhuji asanaci objektu a prodat uvolněné stavební místo !!

5. ODŮVODNĚNÍ

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

ocenit rodinný dům č.p.36 v obci Dlouhá Loučka místní části Křivá jako podklad pro dražbu

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 250 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesáttisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
snímek z PM	1
situování	3
foto	2
výpis z LV - 1.str.	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6471.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6471-74/2021 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 28.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem

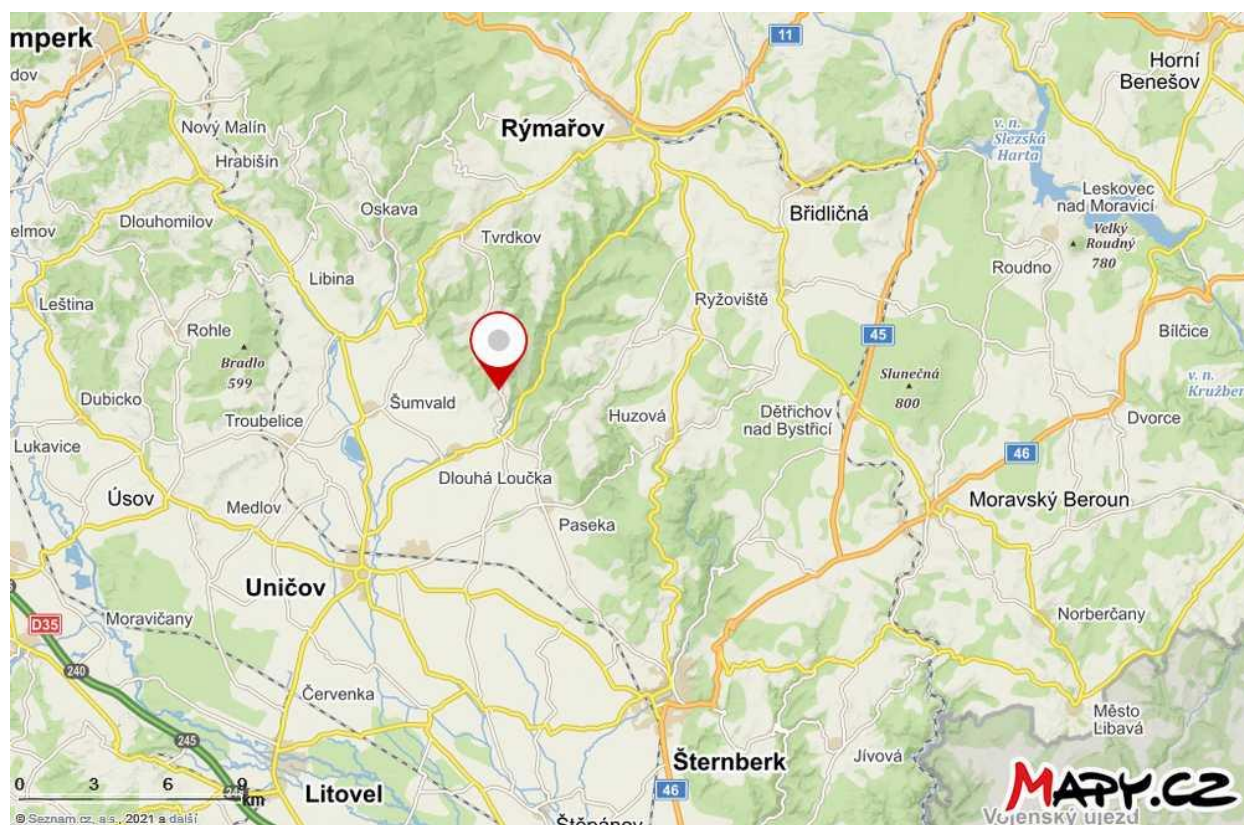
Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.5.

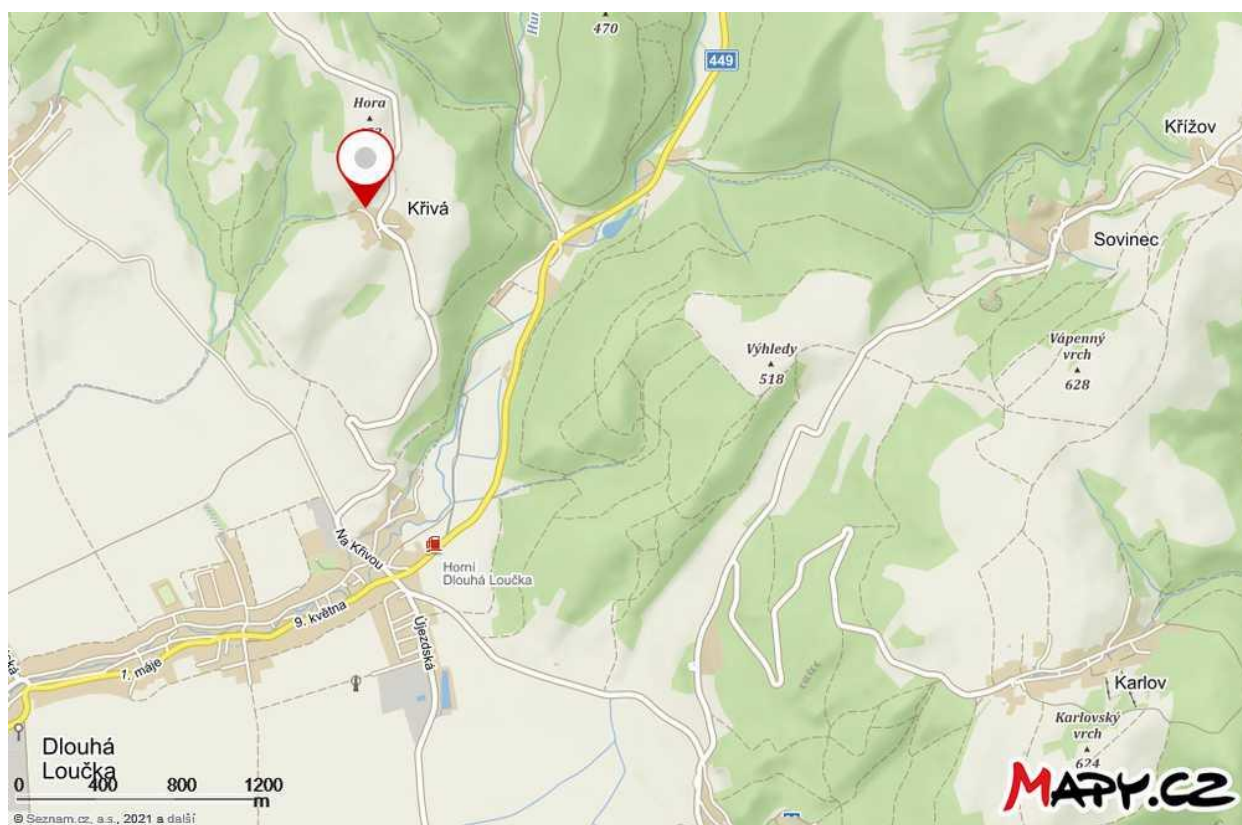
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

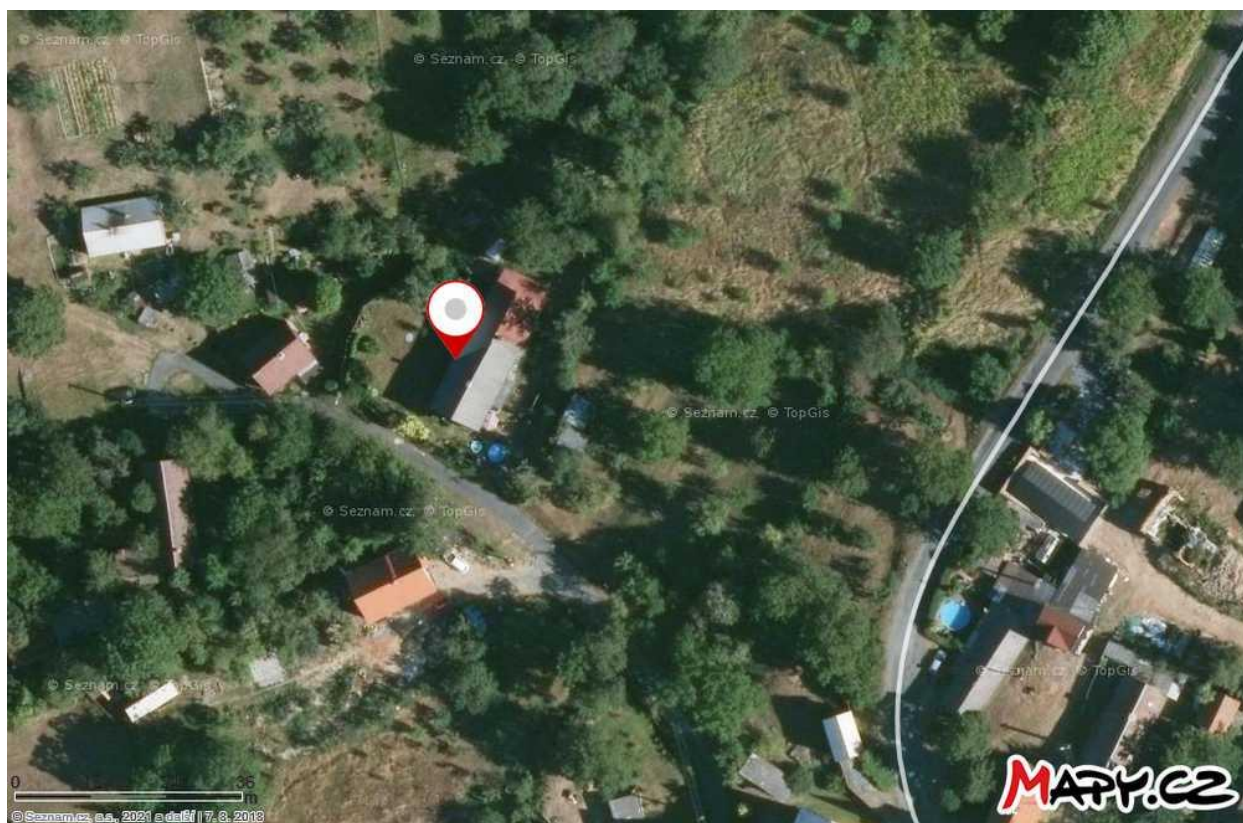
č: 6471-74/2021

	počet stran A4 v příloze:
snímek z PM	1
situování	3
foto	2
výpis z LV - 1.str.	1











JV pohled od ulice



kotelna



kuchyně



koupelna



pokoj



zahrada p.č.55/1



dtto



SZ pohled



domovní ČOV



příjezdová komunikace

prokazující stav evidovaný k datu 18.05.2021 10:35:03

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 501476 Dlouhá Loučka

Kat.území: 626465 Křivá

List vlastnictví: 36

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kaněčka Jaroslav Ing., Křivá 36, 78386 Dlouhá Loučka	521203/256	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 35	436	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Křivá, č.p. 36, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 35				
55/1	2059	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- Zástavní právo smluvní

pohledávka meziúvěr do výše 600.000,- Kč a budoucí pohledávka úvěr do výše 360.000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: 55/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.01.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.01.2003.

V-144/2003-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

dluh ve výši 210 532,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Olomouc, tř.
Kosmonautů 1151/6c, Hodolany, 77911 Olomouc

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: 55/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Olomouc, č.j. 48006-220/8030/30.11.2016-04414/KB-1 ze dne 30.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2016 13:58:37. Zápis proveden dne 29.12.2016.

V-20387/2016-805

Pořadí k 30.11.2016 13:58

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění dluhu ve výši 435 052,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Olomouc, tř.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1