

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 1 / 2 / 2014

Typ nemovitosti	Rodinný dům bez nebytových prostor bez garáže v současném stavu
Účel ocenění	Nebankovní sektor

Předmět ocenění

Budova RD č.p. 59, LV č. 464 na pozemku parc.č. St. 21
pozemek parc.č. St. 21, LV č. 464

Adresa

Kraj	Olomoucký kraj	Obec	Soběchleby	Počet obyvatel	603
Kat. území	Soběchleby	Ulice		č.p.	59
Část obce dle LV	Soběchleby				



Objednatel		
Miloš Nečas 753 54 Soběchleby č.p. 59 ČESKÁ REPUBLIKA	Tel.	722 432 760
	E-mail	

Ocenění vypracováno na základě přijaté objednávky ze systému banky	Ne
--	----

Vlastnictví		
Budova RD č.p. 59	Nečas Miloš - Soběchleby, 59, ČESKÁ REPUBLIKA Nečasová Lenka - Soběchleby, 59, ČESKÁ REPUBLIKA	SJM
pozemek parc.č. St. 21	Nečas Miloš - Soběchleby, 59, ČESKÁ REPUBLIKA Nečasová Lenka - Soběchleby, 59, ČESKÁ REPUBLIKA	SJM

Zpracováno pro	konsolidaci
----------------	-------------

Wypracoval	Ing. Kotas Stanislav	Dne	5.2.2014
Licence číslo	Novoveská 1370	Ke dni	5.2.2014
0247	768 61 Bystřice pod Hostýnem email: kotas.stanislav@cbbox.cz tel: 603 503740 573378403	Prohlídka dne	5.2.2014

Počet stran textu	1	Počet stran příloh	3
-------------------	---	--------------------	---

Obvyklá cena - současný stav						
Započitatelná podl. plocha	105.69	m ²	8 500	Kč/m ²	845 500	Kč
Obvyklá cena - současný stav					850 000	Kč
					Osmsetpadesát tisíc	Kč

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti	
Za kladné stránky považují : Klidová lokalita	
Za záporné stránky považují : Nebyly zjištěny	

Nákladová cena (stavba bez opotřebení) - současný stav	1 969 000	Kč
Jeden milion devětsetšedesátdevět tisíc		Kč

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

Na nemovitost vázne zástavní právo smluvní pro Hypoteční banku, a.s., vše zapsáno na LV č. 464 v oddíle C.
Na nemovitost vázne zástavní právo exekutorské, vše zapsáno na LV č. 464 v oddíle C.

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
NE	Věc nemovitá situována v záplavovém území
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
NE	Služebnosti
NE	Reálné břemeno doživotního užívání/požívání
NE	Předkupní právo
ANO	Poznámky k osobě a k věci nemovité - exekuce, konkurs apod.

Na nemovitost vázne nařízení exekuce, vše uvedeno v odíle C na LV 464

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

Vyhodnocení aktuálního nabývacího titulu

Nemovitost není předmětem prodeje.

Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu

Současní majitelé nabyli nemovitost na základě kupní smlouvy ze dne 22.7.2008.

Podklady
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 464, vyhotovil Katastrální úřad Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov 5.2.2014. Snímek kat. mapy pro k.ú. Soběchleby, vyhotovil www.cuk.cz 16.2.2014. Náhled přístupu, vyhotovil www.cuzk.cz 16.2.2014. Situování v rámci obce a regionu, vyhotovil Internetový náhled 16.2.2014.
Datum předání kompletních podkladů 16.2.2014

Přílohy
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 464, vyhotovil Katastrální úřad Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov 5.2.2014. Snímek kat. mapy pro k.ú. Soběchleby, vyhotovil www.cuk.cz 16.2.2014. Náhled přístupu, vyhotovil www.cuzk.cz 16.2.2014. Situování v rámci obce a regionu, vyhotovil Internetový náhled 16.2.2014.

Místopis
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu
Rod domy se v obci Soběchleby poměrně dobře prodávají, poptávka je v souladu s nabídkou. Posilujícím faktorem obvyklé ceny rod.domů je skutečnost, že obec je zemědělskou obcí, ležící v blízkosti města Lipník n.Bečvou (cca 10km). V obci je základní obč. vybavenost (pohostinství, obchod, autobus zastávka apod). Obec umožňuje zajištění zaměstnání přímo v místě nebo v blízkém okolí (Hranice, Lipník n.Bečvou, Hulín, Přerov). Dostupnost obce je dobrá autobusovým spojením. Životní prostředí je zde velmi dobré.
Tyto skutečnosti, podporují zájem poptávky po starších RD vhodných k rekonstrukci a modernizaci. S ohledem na výše uvedené poznatky lze předpokládat i výši doporučené obvyklé ceny stávající u posuzované nemovitosti, tj. rod domu čp. 59, na pozemku st.pl.21 v obci Soběchleby
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...
Umístění v obci
okrajová část obce
Okolní zástavba
zástavba RD
Dům je umístěn cca 200m od centra obce Soběchleby, v okrajové části vlevo při výjezdu z obce směr Radotín jako řadový vnitřní. Zákl. obč. vybavenost tj. obchod, pohostinství je ve vzdál. 200m. Okolní zástavbu tvoří většinou jednopodlažní přízemní rod. domy, samostatně stojící se sedlovými střechami, pocházející z r. 1930-1975. Většina domů se v této lokalitě rekonstruuje a modernizuje. Dům čp. 59 je nepodsklepen s jedním nadzemním podlažím, obytným podkrovím střecha je sedlová, na části pultová. Dům pochází z roku 1956. Rekonstrukce provedena v roce 1975 a 2006. Obsahuje byt. jednotku 4+1. Přístupy jsou volné přes ost. plochu pč. 37/1, ost. komunikace, majetek obce Soběchleby.
Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)
42
Km
Hromadná doprava - četnost spojů
není hromadná doprava
Nákupní možnosti dostupné v místě
Ano

Informace o nemovitosti
Dům je proveden jako celozděný, bez podsklepení se sedlovou střechou jako řadový vnitřní s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Střecha sedlová do dvora pultová. Dům je velmi dobrém techn. stavu, závady, které by bránily jeho trvalému užívání nebyly shledány. Dům pochází z roku 1956, v roce 1975 byla provedena rekonstrukce a modernizace (přístavba do dvora), v roce 2006 byl osazen mas. sprch. box a vyměněny dvě okna za plast. V roce 2010 provedena nová přípojka kanalizace a vnitřní rozvody vody v domě. Vybavení domu je standardní. Půdorys domu je přibližně tvaru písmene L, uspořádání místností je následovné:
Vstup je řešen přes průjezd (gar. stání) do vstupní chodby, za ní je provedena jídelna s kuchyní, dále pokoj, koupelna (kombi WC a sprch. kout), pak je komora a schodiště do podkroví. V podkroví je proveden 3 x pokoj. Kolem domu je proveden dvůr se zákl. venkovními úpravami, zajišťujícími provozní fci nemovitosti.
Vybavení domu je následovné: podlahy v pokojích jsou jako palubové, parkety, ostatní místnosti jako dlažby, beton + kryty. Okna jsou na části plastová, jinak kastlová dřevěná dveře, hladké prosklené i plné. WC je provedeno jako kombi. Koupelna je se sprch. boxem, umyvadlem, dlažba. Vytápění je lokální na tuhá paliva. TUV je přes el. boiler. V kuchyni linka, spotřebiče. Elektroinstalace je vedena pro 230V i 400V, odkanalizování na řad, vodovod na řad, plyn chybí. Klempířské kce jsou úplné, fasáda je provedena jako vápenná, vnitřní omítky hladké vápenné, střešní krytina je jako al. plech. Techn. stav je dobrý. Pozemek je rovinný, tvořící spolu s domem jeden územní a funkční celek.

Přístup a příjezd k nemovitostem
přímo z veřejné komunikace parc.č. 37/1 ve vlastnictví obce.
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
1
Zastavěná plocha 1.NP
82.1
m ²
Počet koupelen
1
Počet kuchyní
1
Vybavení koupelny
Vybavení kuchyně

sprchový kout, umyvadlo, WC		kuchyňská linka, digestoř, el.sporák	
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny		Ano	
Při ocenění nemovitostí pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny			
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	velmi dobrý - průměrný	Stáří roků	57
	Opotřebení odhadem		50	%
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby				nevykazuje

Minulé rekonstrukce

Budova	po částečné rekonstrukci		
Konstrukce	Rozsah		Rok provedení
Instalace	Rozvody vody		2010

Nákladová cena (stavba bez opotřebení)

Obestavěný prostor	492	m ³	Cena	4 000	Kč/m ³	Cena celkem	1 969 000	Kč
--------------------	-----	----------------	------	-------	-------------------	-------------	-----------	----

Pozemky

Pozemky tvořící funkční celek se stavbou

Výměra	190	m ²	Cena pozemků	200	Kč/m ²	Cena celkem	38 000	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	není
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Plyn není zaveden, všechny ostatní IS vedeny z hlavních řadů, které probíhají v komunikaci před domem.

Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu	svislé konstrukce	zděné v tloušťce 45 cm
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trámové s podhledem	konstrukce střechy	Sedlová, na části pultová
krytina střech	Al.plech	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	omítka vápenná hladká
vnitřní obklady	obklad keramický	schody	dřevěné
dveře a vrata	ocel.zárubně, plné i prosklené	okna	kastlová, plastová
povrch podlah	parkety, palubové, ker.dlažby	vytápění	lokální 2 x , tuhá paliva
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé potrubí	vnitřní plynovod	
ohřev teplé vody	bojlerem	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
kuchyně	20.90 m ²	1.0	20.90 m ²
chodba	8.30 m ²	1.0	8.30 m ²
koupelna s WC	7.00 m ²	1.0	7.00 m ²
pokoj	15.00 m ²	1.0	15.00 m ²
schodiště otevřené	3.20 m ²	0.0	0.00 m ²

spíž	2.00 m ²	1.0	2.00 m ²
průjezd budovou - garážové stání	15.70 m ²	0.5	7.85 m ²
Součet ploch za podlaží	72.10 m²		61.05 m²
1.Podkroví - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
pokoj	16.00 m ²	1.0	16.00 m ²
pokoj	15.60 m ²	1.0	15.60 m ²
pokoj	13.04 m ²	1.0	13.04 m ²
Součet ploch za podlaží	44.64 m²		44.64 m²

Srovnávací metoda							
1. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		databáze prodejů vlastní, datum prodeje 2/2013					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	2	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	181.4 m ²
Podlahová plocha			153.0 m ²			Celková výměra všech pozemků	0.0 m ²
Cena za nemovitost		1 100 000 Kč			7 200 Kč/m ²		
Redukce ceny		0 %					
Redukovaná cena		1 100 000 Kč			7 200 Kč/m ²		
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
<p>Bezuchov .Rodinný dům je umístěn v centrální části obce.Dům je 105let starý, podstatné rekonstrukce a modernizace v roce 2005. Obč. vybavenost(obchod, pohostinství, autobus.zastávka) je ve vzdálenosti cca 100m.Dům je proveden jako celozděný, bez podsklepení se sedlovou střechou jako řadový vnitřní a s jedním nadzemním podlažím. Dům je v dobrém techn stavu,závady, které by bránil jeho trvalému užívání nebyly shledány. Dům pochází z roku 1903, rekonstrukce a modernizace provedeny v roce 2007(rekonstrukce bytu na I.NP 2+1).Vybavení domu je standardní.Půdorys domu je přibližně písmene L. Při rekonstrukci dojde k vybudování obytného podkroví(3 pokoje)nových rozvodů elektro, výměně dveří, včetně zárubní , vybudování nových rozvodů TUV, nové podlahy(plovoucí, ker.dlažba),vybudování nového příslušenství a osazení zař.předmětů, nového UT ,vnitřní vybavení kuchyně, výměny střešní krytiny včetně krovů částečnou změnu dispozicí. Po dokončení rekonstrukce a modernizace bude dispozice objektu následovná: Vstup přímo od uliční fronty do průjezdu(1 x gar.stání) a dále do dvora, kde je proveden vstup do zádveří . Samostatný vstup od ulice do vstupní chodby. Na I.NP je dále proveden pokoj, pokoj se schodištěm do podkroví, kuchyň s jídelnou. Ve dvorním křídle provedena koupelna, WC, kotelná, dílna a zadní vstup.Na podkroví bude provedena chodba a 3x pokoj.</p>							



2. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		databáze prodejů vlastní, datum prodeje 4/2013					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	135.0 m ²
Podlahová plocha			103.0 m ²			Celková výměra všech pozemků	744.0 m ²
Cena za nemovitost		650 000 Kč				6 300 Kč/m ²	
Redukce ceny		0 %					
Redukovaná cena		650 000 Kč				6 300 Kč/m ²	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
Jedná se o nemovitost situovanou ve vzdál cca 100m od centra obce Soběchleby, v centrální části. Zákl.obč vybavenost je ve vzdálenosti rovněž 100m od nemovitosti, která je provedena jako celozděná ,nepodsklepená s jedním NP ,bez podkroví. Střecha je sedlová, krytina je taška pálená,fasáda vápenná Nemovitost je samostatně stojící, pochází z roku 1915. rekonstrukce a modernizace byla provedenyv roce 1967 a v roce 1996.							



3. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		databáze prodejů vlastní, datum prodeje 1/2014					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	111.0 m ²
Podlahová plocha			84.0 m ²			Celková výměra všech pozemků	356.0 m ²
Cena za nemovitost				700 000 Kč		8 300 Kč/m ²	
Redukce ceny				0 %			
Redukovaná cena				700 000 Kč		8 300 Kč/m ²	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
<p>Žákovice. Rodinný dům čp.4 je proveden jako zděný, samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepen se sedlovou střechou, umístěn v centrální části obce, vlevo při odbočení směr Soběchleby , v souběhu s tímto sil.průtahem obcí. Rodinný dům čp.4 je proveden jako zděný, samostatně stojící, jednopodlažní,nepodsklepen se sedlovou střechou. Dům je původně cca 73 let starý, v letech 2010-2012 provedena částečná vnitřní rekonstrukce a modernizace , při které došlo k provedení zateplení venkovní fasády včetně výměny oken za plastová(pouze zadní část) . Dále byla provedena injektáž zdivo proti zemní vlhkosti, provedení rozvodů vody a topení, včetně nového kotle UT, rekonstrukce WC a provedení nových beton.podlah včetně povrchů na části(chodba, koupelna, WC). Dům je s pravidelnou údržbou, v dobrém tech.stavu.</p>							



Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukováných cen	6 300 – 8 300	Kč/m ²	650 000 - 1 100 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	8 000 Kč/m ²		

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti obdobné velikosti ,vybavenosti situované v okolí kde se posuzovaná nemovitost nachází . Výše uvedené nabídky se týkají staveb RD s pravidelnou údržbou po provedené rekonstrukci a modernizaci, v dobrém tech.stavu.

V našem případě se jedná RD č.p. 59, LV č. 464 na pozemku parc.č. St. 21
pozemek parc.č. St. 21, LV č. 464 včetně příslušenství s jednou bytov.jednotkou .

Při srovnávací metodě uvádím tři realizované prodeje či stanovení ceny obvyklé u zděných RD

1. Bezuchov .Rodinný dům je umístěn v centrální části obce.Dům je 105let starý, podstatně rekonstrukce a modernizace v roce 2005. Obč. vybavenost(obchod, pohostinství, autobus.zastávka) je ve vzdálenosti cca 100m.Dům je proveden jako celozděný, bez podsklepení se sedlovou střechou jako řadový vnitřní a s jedním nadzemním podlažím. Dům je v dobrém techn. stavu,závady, které by bránily jeho trvalému užívání nebyly shledány. Dům pochází z roku 1903, rekonstrukce a modernizace provedeny v roce 2007(rekonstrukce bytu na I.NP 2+1).Vybavení domu je standardní.
2. Jedná se o nemovitost situovanou ve vzdál cca 100m od centra obce Soběchleby, v centrální části. Zákl.obč vybavenost je ve vzdálenosti rovněž 100m od nemovitosti, která je provedena jako celozděná ,nepodsklepená s jedním NP ,bez podkroví. Střecha je sedlová, krytina je taška pálená,fasáda vápenná Nemovitost je samostatně stojící, pochází z roku 1915, rekonstrukce a modernizace byla provedeny v roce 1967 a v roce 1996.
3. Žakovice. Rodinný dům č.p.4 je proveden jako zděný, samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepen se sedlovou střechou, umístěn v centrální části obce, vlevo při odbočení směrem Soběchleby , v souběhu s tímto sil.průtahem obcí. Rodinný dům č.p.4 je proveden jako zděný, samostatně stojící, jednopodlažní,nepodsklepen se sedlovou střechou. Dům je původně cca 73 let starý, v letech 2010-2012 provedena částečná vnitřní rekonstrukce a modernizace , při které došlo k provedení zateplení venkovní fasády včetně výměny oken za plastová(pouze zadní část) . Dále byla provedena injektáž zdiva proti zemní vlhkosti, provedení rozvodů vody a topení, včetně nového kotle UT, rekonstrukce WC a provedení nových beton.podlah včetně povrchů na části(chodba, koupelna, WC). Dům je s pravidelnou údržbou, v dobrém tech.stavu.

Na základě těchto poznatků lze konstatovat, že cena za 1 m²/podlahové plochy u porovnávací metody se pohybuje v rozmezí 6 000Kč/m² - max. 8 500,- Kč/m²

Vzhledem ke konstrukčnímu provedení oceňované nemovitosti, provedené částečné rekonstrukci a modernizaci ,dobrému tech.stavu , dostupnosti obč.vybavenosti volím cenu 8 000,-Kč/m² podlahové plochy.

Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu

Nemovitost je	užívána vlastníkem
---------------	--------------------

Vypracoval	Ing. Kotas Stanislav	
Licence číslo	Novoveská 1370	
0247	768 61 Bystřice pod Hostýnem	podpis



Pohled přední



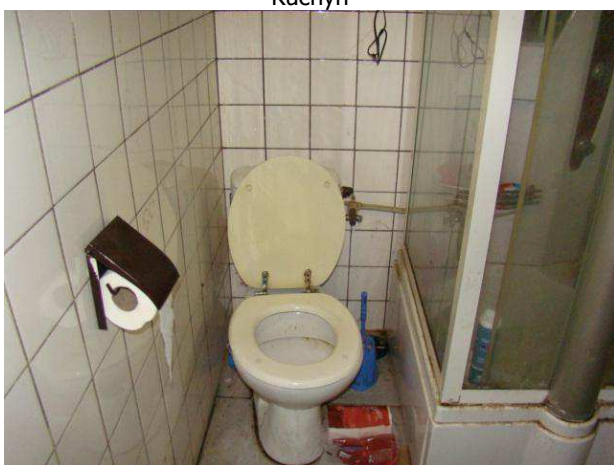
Pohled dvorní



Kuchyň



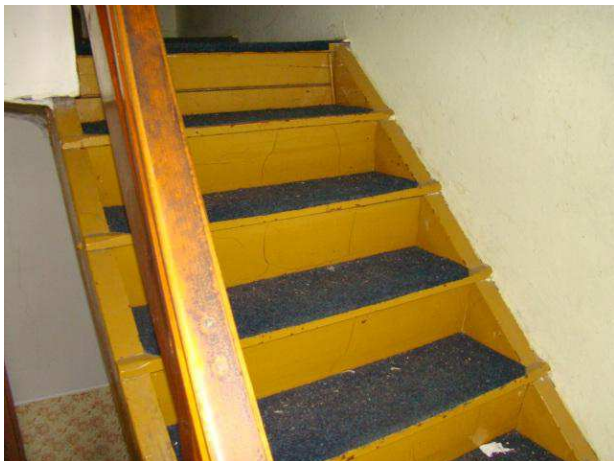
Krb.kamna



WC



Koupelna



Schodiště



Pokoj v podkroví



Pokoj v podkroví