

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5408-116/2015

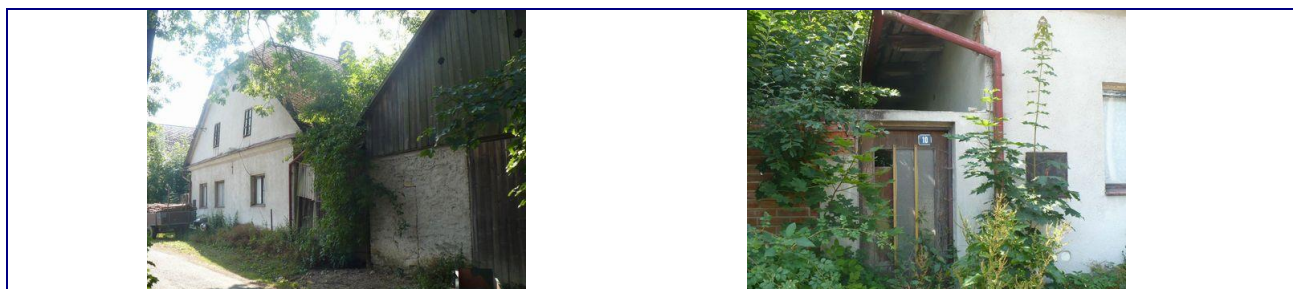
NEMOVITOST:	Rodinný dům, rodinný dům na p.č.st.70		
Adresa nemovitosti:	Sklené 10		
Katastrální údaje:	Kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Sklené, k.ú. Sklené u Svitav, kód k.ú. 748242, LV 18		
Ostatní stavby:	, , , vedl. stavby		
Pozemky:	st. 70, 263/1, 289		
Vlastník stavby:	Zdeňka Anapová, Mackovice 61, 67178 Mackovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
Vlastník pozemku:	Zdeňka Anapová, Mackovice 61, 67178 Mackovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		

OBJEDNATEL :	Dražební společnost Morava s.r.o.; č. obj.:		
Adresa objednatele:	Dlouhá 4433, 764 12 Zlín		
	IČ:	telefon:	e-mail:
	DIČ:	fax:	

--	--	--	--

ZHOTOVITEL :	Ing. Jaroslav Fojtů		
Adresa zhotovitele:	Bělidla 1406, 768 61 Bystřice pod Hostýnem		
	IČ: 11499559	telefon: 602 750 463	e-mail: j.fojtu@seznam.cz
	DIČ: CZ5704152201	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)		
----------------------	--	--	--



Současný stav

OBVYKLÁ CENA	150 000 Kč
---------------------	-------------------

Datum místního šetření: 3.8.2015

Datum zpracování : 6.8.2015

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 3

Bystřice pod Hostýnem, dne 6.8.2015

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI ☒ stavba dokončena v r. 1900 ☐ změna stavby v r. ☒ rekonstrukce v r. 1990
 Rekonstrukce: ☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐
 ostatní

SOUČASNÝ STAV

Konstrukce: ☒ zděné ☐ betonové ☐ montované
☐ kovové ☐ dřevěné ☐ jiné
 Využití: ☒ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání
☐ bydl., podn. ☐ část. obsazen ☐ volný objekt
 Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna
☐ ostatní ☐ nákupní zóna
 Příjezd: ☒ zpevněná komunikace
 Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn
☒ / ☐ 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
 Počet obyvatel: 228 ()
 Stavebně technický stav stavby: k celkové rekonstrukci
 Vytápění: lokální - tuhá paliva
 Prodejnost nemovitosti: prodejnost od 6 do 12 měsíců

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV					
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP	Rozesta- věnost	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.							Obytná/ Nebyt.				
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%		m ²	ks	m ²	m ³	m ²
2+1	96 / 0	0	2 595	722	120	100,00		/		2 595	0	0

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	519 000 Kč
Obvyklá cena	150 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	519 000 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Pozemky:	519 000,- Kč
Náklady na asanaci:	- 361 400,- Kč
Cena pozemků po asanaci:	157 600,- Kč
Porovnáním s realizovanými prodeji podobných nemovitostí v dané lokalitě, odhaduji obvyklou cenu stavby rodinného domu č.p.10 s příslušenstvím na pozemku p.č.st.70 zapsaného na LV 18 v k.ú.Sklené u Svitav včetně pozemků na částku 150 000,- Kč .	
Výhody:	- velká zahrada
Nevýhody:	- nutná asanace

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	1) Výpis z KN LV č.18 2) snímek z pozemkové mapy 3) pořizovací ceny nové bytové výstavby - odborná publikace MMR - odbor koncepce bytové politiky z roku 2000 4) metodika oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení u bank.ústavů
Charakteristika obce	Okres Svitavy, obec Sklené, k.ú.Sklené u Svitav, počet obyvatel: 228 dle lexikonu obcí. Obec na trase Jevíčko - Svitavy asi 8 km jihovýchodně od Svitav, v obci neúplná infrastruktura a základní občanská vybavenost, v místě možnost napojení na rozvody NN, vody a plynu.
Poloha nemovitosti	Objekt RD po pravé straně místní komunikace na dolním konci obce asi 100 m od hlavní silnice (umístění - viz.přiložená situace) Znalci nebyl umožněn přístup do objektu.Ocenění je provedeno náhradní metodikou. Přízemní nesklepený objekt - jedno nadzemní podlaží, sedlový krov a volný půdní prostor z částečným podkrovím na pozemku p.č.st.70 po pravé straně místní komunikace na dolním konci obce. Objekt postavený pravděpodobně na přelomu 19. a 20. století jako zemědělská usedlost, delší dobu neužívaný se zanedbanou údržbou k celkové nákladné rekonstrukci nebo asanaci - všechny konstrukce krátkodobé životnosti technicky dožité. Dle znalce objekt určen k asanaci ! Příslušenství nemovitosti jsou dvě stodoly (každá z jedné strany rod. domu) v havarijním stavu z části již zřícené! Za objektem rozlehlé zahrady p.č.263/1 a 289 V místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě mimo spl. kanalizaci, dostupnost okolních měst autobusovou dopravou. Průčelí domů je otočené k ulici k S, Dům je v mírném S svahu. Pozemky v obci, která nemá zpracovanou cenovou mapu a s možností napojení na všechny inženýrské sítě mimo spl. kanalizaci.

RIZIKA

Rating rizika:	
RIZIKO	Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn
RIZIKO	Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území
RIZIKO	Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu (věcné břemeno doživotního užívání, jiná břemena)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Zástavní právo exekutorské - viz. LV v příloze. Dále VB užívání pro Jiřího Šimka - viz. výpis v příloze	
RIZIKO	Ostatní rizika: nejsou
NE	Nemovitost není pronajímána
Komentář: Stavba k asanaci !!	

Přístupové pozemky

Parcelní číslo	Vlastník pozemku / komunikace
418/1	Obec Lukavice

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	1) rodinný dům na p.č.st.70 - dispoziční řešení není znám
-----------------------	---

	- technické řešení Základy pravděpodobně kamenné bez funkční izolace,zdivo nadzemních podlaží v tl.do 80 cm pravděpodobně smíšené,dřevěné stropy s rovným omítaným podhledem,sedlový krov,krytina z eternitových šablon,klempířské konstrukce chybí,dřevěné schodiště na půdu,Standartní vnitřní štukové omítky,omítky venkovní hladké a poškozené.Rozvody ZTI chybí. Lokální vytápění - pravděpodobně na TP. Dřevěná kastlová okna,dřevěné dveře do dřev. zárubní .Podlahy místností - cementové potěry a palubky. Koupelna a WC chybí. Rozvody 400/240 V nefunkční,chybíbleskosvod. 2) přípojky inženýrských sítí a venkovní úpravy přípojky IS chybí nebo jsou odpojené,stodoly v havarijním stavu ! 3) pozemky pozemek p.č.st.70 zastavěná plocha o výměře 504 m².Dále zahrady p.č.263/1 a 285 o výměře 1135 m² a 956 m².
Druh stavby - účel využití	objekt byl užíván k bydlení, v době prohlídky delší dobu neužívaný
Dispoziční řešení Popis tech. stavu stavby	Základy pravděpodobně kamenné bez funkční izolace,zdivo nadzemních podlaží v tl.do 80 cm pravděpodobně smíšené,dřevěné stropy s rovným omítaným podhledem,sedlový krov,krytina z eternitových šablon,klempířské konstrukce chybí,dřevěné schodiště na půdu,Standartní vnitřní štukové omítky,omítky venkovní hladké a poškozené.Rozvody ZTI chybí. Lokální vytápění - pravděpodobně na TP. Dřevěná kastlová okna,dřevěné dveře do dřev. zárubní .Podlahy místností - cementové potěry a palubky. Koupelna a WC chybí. Rozvody 400/240 V nefunkční,chybíbleskosvod. Objekt se zanedbanou údržbou k asanaci
Příslušenství stavby	Příslušenství tvoří dvě stodoly,venkovní úpravy kolem domu nejsou.

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamené
2. Zdivo	zděné,smíšené tl. do 60 cm
3. Stropy	dřevěné s omítaným podhledem
3. Stropy	dřevěné
4. Střecha	hambálkový
5. Krytina	eternitové šablony
6. Klempířské konstrukce	chybí
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	hladké omítky
8. Fasádní omítky	hladké omítky
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	chybí
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	dřevěná špaletová
13. Okna	chybí
14. Podlahy obytných místností	prkenný povrch
14. Podlahy obytných místností	potěr a PVC
15. Podlahy ostatních místností	potěry
16. Vytápění	chybí
16. Vytápění	chybí
17. Elektroinstalace	chybí,nefunkční
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	chybí

20. Zdroj teplé vody	chybí
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	chybí
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	chybí
25. Záchod	chybí
26. Ostatní	chybí

Popis pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků	Pozemek bez závad v obci, která nemá zpracovanou cenovou mapu a s možností napojení na všechny inženýrské sítě mimo spl. kanalizaci.
---	--

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m ²				
Hradec nad Svitavou				210,00	0,94	197,22
Prodej stavebního pozemku 7 934 m ² Hradec nad Svitavou, okres Svitavy 1 666 140 Kč (210 Kč za m ²)						
Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 7.934 m ² v obci Hradec nad Svitavou určený k výstavbě rodinných domů nebo občanské vybavenosti						
Hradec nad Svitavou				328,00	0,83	273,81
Prodej komerčního pozemku 3 655 m ² Hradec nad Svitavou, okres Svitavy 1 200 000 Kč (328 Kč za m ²)						
Nabízíme k prodeji soubor pozemků o celkové výměře 3.655 m ² , jejichž začlenění dle územního plánu obce Hradec nad Svitavou						
pozemek Sklené				45,00	4,50	202,50
Prodej stavebního pozemku 1 247 m ² Sklené, okres Svitavy 56 115 Kč (45 Kč za m ²)						
Pozemková parcela v obci Sklené u Svitav. Celková rozloha činí 1247 m ² . Rovinatý pozemek v katastrálním území Sklené. El. 230/400 V i vodovod na pozemku. Pozemek v centru obce nevhodný pro výstavbu RD.						
Průměrná jednotková cena					224,51 Kč/m²	

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:	V obci. a okolí se cena zainvestovaných stavebních pozemků v současné době pohybuje podle jejich velikosti kolem 200,- Kč/m ² . Jedná se o nově zainvestované pozemky pro výstavbu rodinných domků. Od této ceny se také odvíjí cena stávajících zastavěných pozemků v závislosti na jejich velikosti a umístění.
--	--

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 70	504	200	100 800
zahrada	263/1	1 135	200	227 000

zahrada	289	956	200	191 200
Celková výměra pozemků		2 595	Hodnota pozemků celkem	519 000

Výpočet věcné hodnoty staveb

Základy pravděpodobně kamenné bez funkční izolace, zdivo nadzemních podlaží v tl. do 80 cm pravděpodobně smíšené, dřevěné stropy s rovným omítaným podhledem, sedlový krov, krytina z eternitových šablon, klempířské konstrukce chybí, dřevěné schodiště na půdu, Standartní vnitřní štukové omítky, omítky venkovní hladké a poškozené. Rozvody ZTI chybí. Lokální vytápění - pravděpodobně na TP. Dřevěná kastlová okna, dřevěné dveře do dřev. zárubní. Podlahy místností - cementové potěry a palubky. Koupelna a WC chybí. Rozvody 400/240 V nefunkční, chybí bleskosvod.

Objekt k asanaci!!

Náklady na asanaci :

demolice: $1292 \text{ m}^3 \times 100, - \text{ Kč/m}^3 = 129\,200, - \text{ Kč}$
 skládkovné a odvoz sutí: $1292 \text{ m}^3 \times 0,2 = 258 \text{ m}^3 \times 1,8 \text{ t/m}^3 = 464 \text{ t} \times 500, - \text{ Kč/t} = 232\,200, - \text{ Kč}$

Celkem: 361 400,- Kč

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
I.PP	0,00 m ²	0,00 m ²
I.NP	120,00 m ²	96,00 m ²
podkroví	0,01 m ²	0,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
I.PP		0,00 m ²	1,00	0,00 m ²
I.PP - celkem		0,00 m ²		0,00 m ²
I.NP		96,00 m ²	1,00	96,00 m ²
I.NP - celkem		96,00 m ²		96,00 m ²
podkroví		0,00 m ²	1,00	0,00 m ²
podkroví - celkem		0,00 m ²		0,00 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
spodní část	= 0,00 m ³
vrchní část	= 120,0*3,50 = 420,00 m ³
střešní část	= 120,0*5,0/2 = 300,00 m ³
	= 1,00 m ³
	= 1,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 722,00 m ³

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m ²]	120	
Obestavěný prostor	[m ³]	722,00	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 288	
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 652 000	
Stáří	roků	115	
Další životnost	roků	0	

Opotřebení	%	100,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	0

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
			0,00 0	0 Kč/0	0 Kč	0 %	0 Kč
			0,00 0	0 Kč/0	0 Kč	0 %	0 Kč
			0,00 0	0 Kč/0	0 Kč	0 %	0 Kč
vedl. stavby			570,00 m3	1 500 Kč/m3	855 000 Kč	100 %	0 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							0 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Vzhledem k tomu, že objekt je určen k asanaci porovnávací hodnotu nestanovují.

Lokalita	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
Variační koeficient před úpravami:	0,00 %	Variační koeficient po úpravách:				0,00 %
Průměrná cena						0 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						96,00 m ²
Porovnávací hodnota						0 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Analýza tržního nájemného

Objekt vzhledem k jeho ST stavu nelze pronajímat !

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory				0	0
Celkový výnos za rok:						0

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	1 651 936
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	0
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	0
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,12 % * RC	Kč/rok	1 982
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	24 779
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	27 761
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	7,00
Doba úročení	n	let	20
Výnosová hodnota	Cv	Kč	0

Seznam příloh:	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.18	1
Mapa oblasti.	1

Koncesní listina:	Vydaná dne 19.3.2001 Okresním úřadem v Kroměříži-okresním živnostenským úřadem pod č.j.ŽK-253/2134/01-Ja/3 pro obor „Oceňování majetku pro věci nemovité”
--------------------------	---



stodola ze SZ strany RD



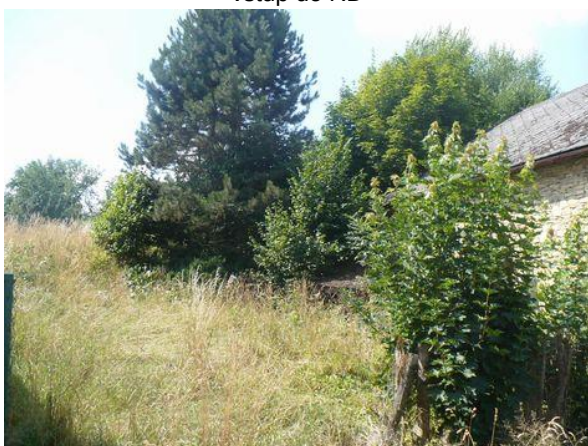
vlastní RD



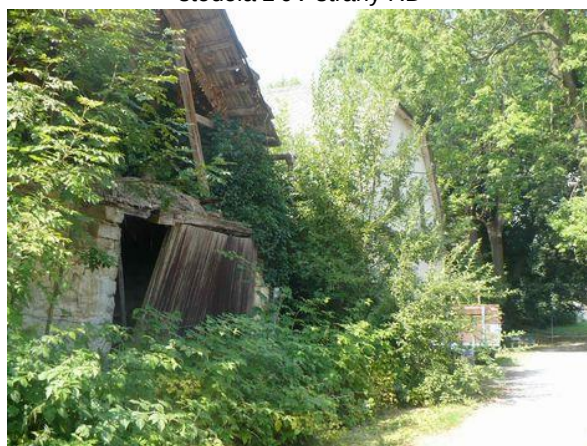
vstup do RD



stodola z JV strany RD



zahrada p.č.263/1 a 289



rozpadlá stodola z JV strany

