

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6016-116/2018

NEMOVITÁ VĚC: rodinný dům na LV 618

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Mimoň, k.ú. Mimoň
Adresa nemovité věci: Sokolská 175, 471 24 Mimoň
Vlastník stavby: Zdeňka Žlebčíková, Sokolská 175, 471 24 Mimoň, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Zdeňka Žlebčíková, Sokolská 175, 471 24 Mimoň, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa objednavatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. 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)



OBVYKLÁ CENA

1 600 000 Kč

Stav ke dni : 10.8.2018 Datum místního šetření: 10.7.2018
Za přítomnosti: znalce
Počet stran: 17 stran Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 24.7.2018 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit rodinný dům zapsaný na LV 618 v k.ú.Mimoň jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

1) výpis z LV č.618 ze dne 31.5.2018

2) ZP č.8/1/2017 ze dne 23.11.2017 znalce Ing.Štyblera

Místopis

Město Mimoň, k.ú. Mimoň - město s kompletní občanskou vybaveností a kompletní infrastrukturou. Oceňovaný objekt po pravé straně slepé ulice Sokolské asi 1,0 km od náměstí - viz. situace v příloze.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna				<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	1074	Město Mimoň

Celkový popis

Viz. výše uvedený ZP.

Silné stránky

-

Slabé stránky

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: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Zástavní právo smluvní a exekuce

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.175

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky

3. Výnosová hodnota

3.1. rodinný dům na LV 618

4. Porovnávací hodnota

4.1. rodinný dům na LV 618

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.175

Věcná hodnota dle THU

viz. výše uvedený ZP

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.PP	43,20 m ²	2,20 m
I.NP	85,50 m ²	2,80 m
II.NP	85,50 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
celkem	740	=	740,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem		740,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		740,00 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	86
Užitná plocha (UP)	[m ²]	158
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	740,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 700 000
Stáří	roků	90

Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 220 000

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena volných pozemků pro výstavbu RD v místě a čase: 1 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1054	86	1 000,00	1 / 1	86 000
zahrada	1055	802	1 000,00	1 / 1	802 000
Celková výměra pozemků			888	Hodnota pozemků celkem	888 000

3. Výnosová hodnota

3.1. rodinný dům na LV 618

Obvyklé nájemné v místě a čase: 10 000,- Kč měsíčně

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				10 000	120 000	7,50
	Celkový výnos za rok:					120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	3 700 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 500

Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	3 700
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	55 500
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	61 700
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	52 300
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	C_v	Kč	697 333

4. Porovnávací hodnota

4.1. rodinný dům na LV 618

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK .

Užitná plocha:	158,40 m ²
Obestavěný prostor:	740,00 m ³
Zastavěná plocha:	85,50 m ²
Plocha pozemku:	888,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	rodinný dům Mimoň		
Popis:	Prodej rodinného domu 150 m ² , pozemek 835 m ² Komenského, Mimoň - Mimoň V 2 500 000 Kč Dům byl postaven v roce 1920 a před deseti lety byla zrekonstruována střecha, fasáda, okna a koupelna. Interiér domu je většinou v původním, ale pečlivě udržovaném stavu. V přízemí se nachází byt 2+1 s prostornou předsíní. V prvním patře jsou další tři pokoje (stejná dispozice jako přízemí). Všechny místnosti jsou světlé, prostorné. Dům je částečně podsklepen. Topení na tuhá paliva, k domu je však přivedena plynová přípojka. Připojeno na obecní vodovod i kanalizaci. Za domem je velká zahrada. V blízkosti veškerá občanská vybavenost, vlaková zastávka 3 min. chůze od domu.		
Pozemek:	835,00 m ²		
Užitná plocha:	150,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90		
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00		
K3 Poloha - v podobné poloze	1,05		
K4 Provedení a vybavení - v horším St stavu a vybavení	0,85		
K5 Celkový stav	0,85		
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším St stavu a vybavení; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná		



Zdroj: RK

nemovitost;				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 500 000	150,00	16 667	0,68	11 380

Název:	rodinný dům Mimoň			
Popis:	Prodej rodinného domu 180 m ² , pozemek 300 m ² Příkop, Mimoň 2 500 000 Kč Nabízíme k prodeji hezky zrekonstruovaný dům v klidné části města Mimoně. V přízemí se nachází byt 2+kk s koupelnou a WC, chodba a dvorek, ze kterého se dostaneme do třech sklepů (jeskyní). V prvním patře je byt 3+kk s koupelnou a WC. Další prostory lze získat rekonstrukcí půdy. Dům je po kompletní rekonstrukci - nové rozvody plynu, vody, elektřiny, odpadů. Na podlahách je plovoucí podlaha, dlažba, okna jsou plastová. Teplou vodu zajišťuje plynový kotel.			
Pozemek:	300,00 m ²			
Užitná plocha:	180,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt			1,00	
K3 Poloha - v podobné poloze			1,00	
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu			0,85	
K5 Celkový stav			0,85	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 500 000	180,00	13 889	0,68	9 483



Zdroj: nabídka RK

Název:	rodinný dům Mimoň			
Popis:	Prodej rodinného domu 225 m ² , pozemek 328 m ² Mimoň 2 999 000 Kč Prodej řadového, městského rodinného domu v secesním stylu, v lokalitě u nákupního centra. Nemovitost po celkové rekonstrukci v nadstandardním provedení, s možností dvougeneračního užívání. Majitelé obývají druhé nadzemní podlaží v prostorném bytě 4+1 s mezonetovým uspořádáním do podkroví a s dalším příslušenstvím zimní zahrady, terasy a komory. V přízemí se nachází nezávislý byt 2+1, který lze využít také k podnikatelským aktivitám.			
Pozemek:	328,00 m ²			
Užitná plocha:	225,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt			1,00	
K3 Poloha - v podobné poloze			1,00	
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu			0,90	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu -			



Zdroj: RK

oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 999 000	225,00	13 329	0,69	9 231

Minimální jednotková porovnávací cena	9 231 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 031 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 380 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	10 031 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	158,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 588 910 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům č.p.175	2 220 000,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. pozemky	888 000,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. rodinný dům na LV 618	697 333,30 Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. rodinný dům na LV 618	1 588 910,- Kč

Porovnávací hodnota	1 588 910 Kč
Výnosová hodnota	697 333 Kč
Věcná hodnota	3 108 000 Kč
z toho hodnota pozemku	888 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 618 v k.ú. Mimoň odhaduji na částku 1 600 000,- Kč

Obvyklá cena

1 600 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.8

V Bystřici pod Hostýnem 24.7.2018

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

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 poř. č. 6016-116/2018 znaleckého deníku.

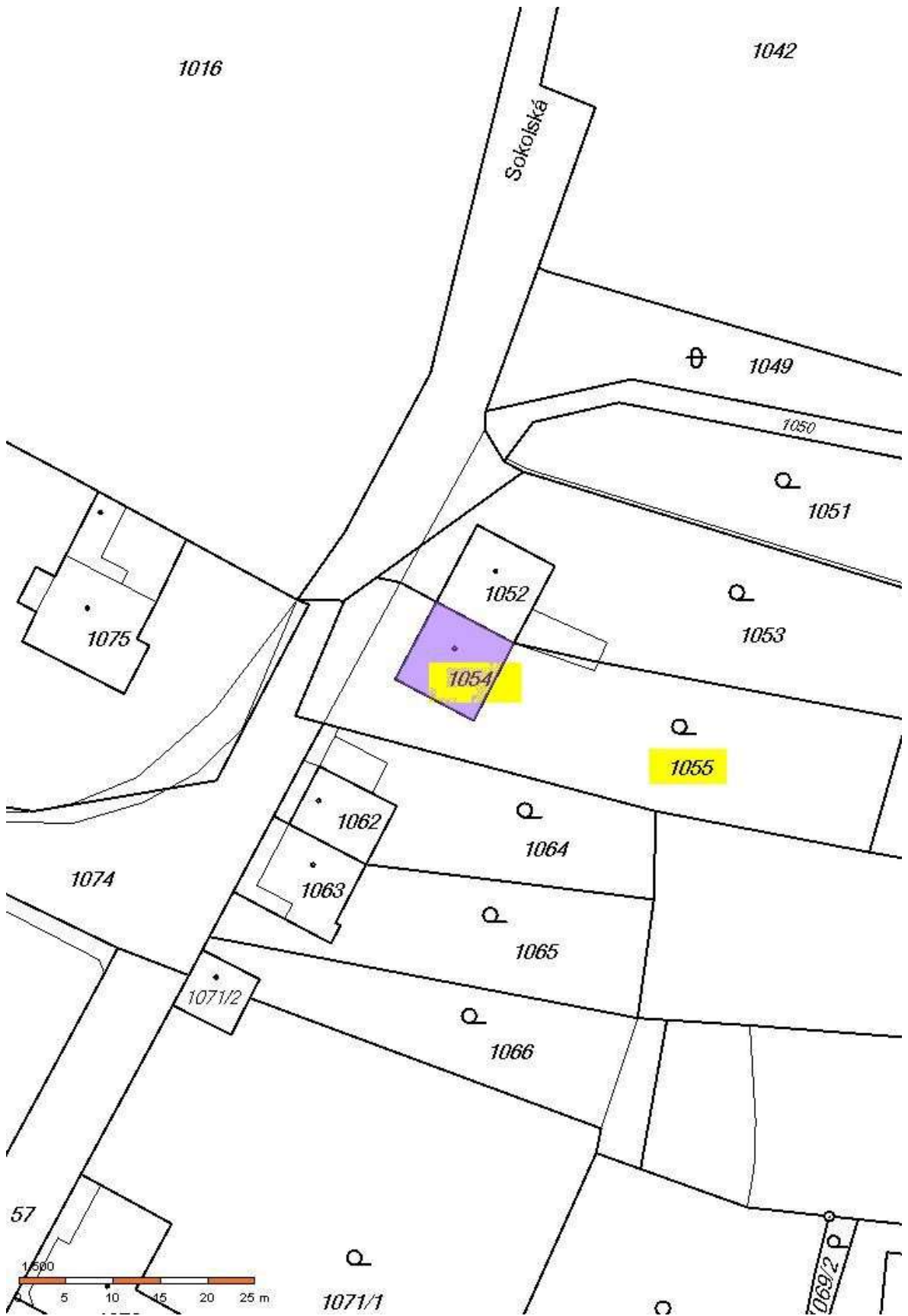
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6016.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
fotodokumentace	1
snímek z PM	1
situování	1
výpis z LV	3



Kopie katastrální mapy ze dne 24.7.2018



Pozemek p.č. 1054 v k.ú. č. 695254

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 1054 v k.ú. č. 695254



Pozemek p.č. 1054 v k.ú. č. 695254