

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4065-81/2015

NEMOVITÁ VĚC: Budova zem.stav bez čp/če + pozemek p.č.st.40

Katastrální údaje : Kraj Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Vilémov, k.ú. Dálčice

Adresa nemovité věci: Dálčice, 582 83 Vilémov

Vlastník stavby: BUDOVA GROUP s.r.o., Hevlínská 435/8, 155 21 Praha 5, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: BUDOVA GROUP s.r.o., Hevlínská 435/8, 155 21 Praha 5, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: EURODRAŽBY.CZ a.s.

Adresa objednatele: Čimická 780/61, 18100 Praha 8

ZHOTOVITEL : Ing. Jiří Novák

Adresa zhotovitele: Antonína Dvořáka 4836, 533 41 Lázně Bohdaneč

IČ: 11169443

telefon: 603509434

e-mail:

jiri.novak.bohdanec@gmail.c

om

ÚČEL OCENĚNÍ: zjištění - určení obvyklé ceny pro potřebu dražitele**OBVYKLÁ CENA****100 000 Kč**

Datum místního šetření: 22.7.2015

Stav ke dni :

22.7.2015

Počet stran: 6 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Lázních Bohdaneč, dne 24.7.2015

Ing. Jiří Novák

NÁLEZ

Znalecký úkol

Provést ocenění nemovitých věcí, tj. pozemku p.č.st.40 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 858m² včetně součásti pozemku tj. stavby bez čp/če zem.stav stojící na pozemku p.č.st.40, vše v KN zapsáno na LV č.1248 pro obec Vilémov, k.ú.Dálčice.

Ocenění provést jako podklad pro konání nedobrovolné dražby

Přehled podkladů

- LV č.1248 z 22.7.2015

- místní šetření bez účasti vlastníka - k místnímu šetření dne 22.7.2015 se zástupce vlastníka nedostavil

- cuzk.cz

- dopis od EURODRAŽBY. CZ a.s. č.j. 549/2015-N z 7.7.2015

Místopis

Městys Vilémov leží na území okresu Havlíčkův Brod a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Chotěboř. Obec Vilémov se rozkládá asi dvacetpět kilometrů severně od Havlíčkova Brodu a čtrnáct kilometrů severozápadně od města Chotěboř. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Území této obce, jež se honosí titulem městys, trvale obývá asi 990 obyvatel. Vilémov se dále dělí na devět částí, konkrétně to jsou: Dálčice, Hostovlice, Jakubovice, Klášter, Košťany, Spytice, Vilémov, Zhoř a Ždánice.

Místní i přespolní děti naleznou v obci základní školu vyššího stupně a předškoláci mohou navštěvovat i školu mateřskou. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Vilémov má ordinaci jeden praktický lékař a dva stomatologové. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

Budova zem stav. bez čp/če na stp.40 je prvním nadzemním objektem po pravé straně příjezdové silnice do Dálčic ve směru od sídelní části obce. Je umístěna cca 22metrů do této příjezdové silnice do Dálčic.

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané v KN na LV č.1248 pro obec Vilémov, k.ú.Dálčice, tj. pozemek p.č.st.40 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 858m² včetně součásti pozemku tj. stavby bez čp/če zem.stav stojící na pozemku p.č.st.40.

Ve skutečnosti se jedná o nyní nevyužívanou, opuštěnou, volně přístupnou bývalou stodolu.

Jedná se o samostatně stojící objekt obdélníkového půdorysného tvaru, přízemní, zděný, se sedlovou střechou, bez obytného podkroví, bez stropní konstrukce.

Stodola je vyžděna převážně z pálených cihel, a to na tl. obvodových stěn převážně 15-30cm, s pilíři. Štítová část obvodové stěny v úrovni střechy je jen dřevěná, jednostranně obitá konstrukce. V objektu je dřevěný vaznicový krov, střecha je opatřena taškovou pálenou krytinou. Na objektu nejsou žádné klempířské prvky. Vstup do objektu je dřevěnými vraty v podélné západní stěně. Podlaha v objektu není - tvoří ji hliněný mlat.

Objekt je bez jakéhokoliv jiného vybavení, není napojen na žádné inženýrské sítě.

Okolí objektu bývalé stodoly tvoří náletové porosty, takže přístup k obvodovým stěnám objektu je velmi obtížný.

Zastavěná plocha objektu činí $7,8 \cdot 23,50 = 183,30 \text{ m}^2$.

Podlahová plocha činí cca 165 m^2 .

Obestavěný prostor činí $7,8 \cdot 23,50 \cdot (6,75 + 3,40) / 2 = 930,25 \text{ m}^3$.

Stáří stavby není známo, odhadem se jedná o stavbu stáří okolo 100 roků.

Stavebně technický stav je zhoršený - na okrajích střechy již chybí pálená tašková krytina, fasádní omítka (jednoduchý prostřík stěn) je značně narušená, na konci životnosti jsou dřevěná vrata, na objektu jsou i statické závady - objekt není řádně ztužen, a tak např. část obvodové stěny východní je vystouplá do vnějšího prostoru.

Pozemek p.č.st.40 o výměře 858 m^2 je zčásti tedy zastavěn stavbou bez čp/če - bývalou stodolou, nezastavěná část pozemku je převážně zarostlá náletovým porostem.

Silné stránky

Nezjištěny, snad jen velikost pozemku, jež je přímo přístupný z veřejné komunikace..

Slabé stránky

Zhoršený stavebnětechnický stav.

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
zděná	$165,00 \text{ m}^2$	111 705 Kč	677 Kč/m²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Sklad Chotěboř

Nabídka- Prodej komerčního objektu, který se nachází v okrajové části města Chotěboř. Objekt se skládá ze dvou částí: velká garáž s dílnou a dvoupodlažní budova se 7 místnostmi. Garáž s dílnou je v dobrém stavu, budova je nutná rekonstruovat. Elektřina a voda v objektu. Využití: dílna, sklad, výroba, atd. Pozemek pod budovou je pozemkového fondu, který je možno odkoupit nebo ponechat v nájmu za 2000 /rok.

Lokalita: Chotěboř

Podlaží:

Dispozice:



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
	300,00 m ²	240 000 Kč	800 Kč/m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - větší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - objekt k rekonstrukci, ale lepší vybavení; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - objekt bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - objekt bez pozemku;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
0,87	695

Název: Zem.objekt Honbice

Nabídka - Prodej zemědělského objektu o CP 9641 m² na okraji obce Honbice. Zastavěná plocha objektu 1163 m², plocha o CP 8426 m² vedená jako ostatní manipulační plocha. Přístupová cesta k objektu z obecní zpevněné komunikace. Do objektu zavedena elektřina, objekt bude celý oplocen

Lokalita: Honbice

Podlaží:

Dispozice:



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
	1 100,00 m ²	990 000 Kč	900 Kč/m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,15
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - výrazně větší;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
------------------------------------	--

Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - veliký pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - objekt jiné velikosti, jiného využití;	0,64	575
---	------	-----

Název: Nabídka Trhová Kamenice - sklad

Nabídka -Prodej skladu o celkové výměře 147 m2 v Trhové Kamenici. Nemovitost je po částečné rekonstrukci. Zaveden elektrický proud, doposud užíváno jako sklad.

Lokalita: Trhová Kamenice

Podlaží:

Dispozice:



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
	147,00 m ²	275 000 Kč	1 871 Kč/m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - bez vlivu;
Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - výměra pozemku v nabídce neuvedena; Úvaha zpracovatele ocenění - objekt v lepším stavu;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
0,41	761

Výpočet porovnávací hodnoty nem.věcí:

Minimální jednotková cena porovnávaných nem.věcí	575 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nem.věcí	677 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nem.věcí	761 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nem.věcí	677 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nem.věcí	165,00 m ²

Výsledná porovnávací hodnota nem.věcí **111 705 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

111 705 Kč

Obvyklá cena

100 000 Kč

slovy: Jednostotísíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena je určena ještě těsně pod úroveň porovnávací hodnoty, a to z důvodu malého okruhu zájemců o obdobné objekty, i z důvodu zhoršeného technického stavu.

V Lázních Bohdaneč 24.7.2015

Ing. Jiří Novák
Antonína Dvořáka 4836
533 41 Lázně Bohdaneč
telefon: 603509434
e-mail: jiri.novak.bohdanec@gmail.com

**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.2.1995 pod č.j.Spr. 2696/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4065-81/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 065-81/15.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Fotodokumentace nemovitosti

1

Snímek katastrální mapy z cuzk.cz

1



