

Znalecký posudek - Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 1833/108/2015/2

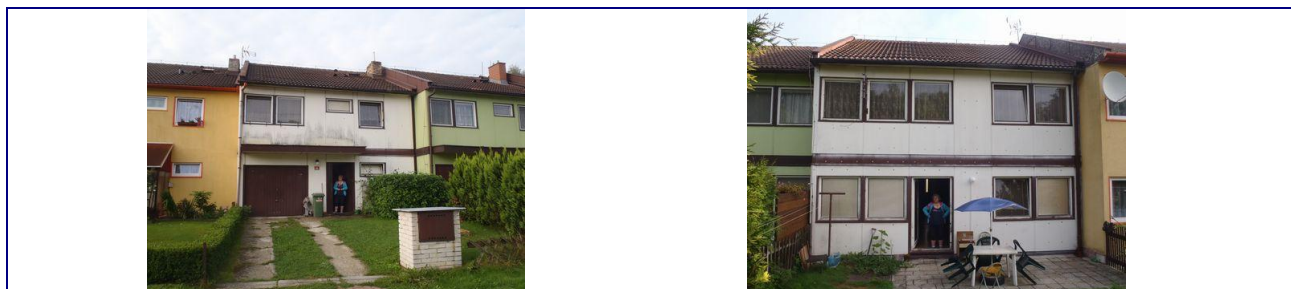
NEMOVITOST:	Rodinný dům, č.p. 491
Adresa nemovitosti:	Dolní Podluží 491
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Dolní Podluží, k.ú. Dolní Podluží, kód k.ú. 629979, LV 11167
Ostatní stavby:	kolna
Pozemky:	st. 644, st. 699, 124/12, 124/13
Vlastník stavby:	Pavel Košťál, Dolní Podluží 491, 407 55 Dolní Podluží, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Pavel Košťál, Dolní Podluží 491, 407 55 Dolní Podluží, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL :	EURODRAŽBY.CZ a.s.		
Adresa objednatele:	Čimická 780 / 61, 181 00 Praha 8		
IČ:	25023217	telefon: 800900490	e-mail: info@eurodrazby.cz
DIČ:		fax:	

Č. j : 754/2015-A

ZHOTOVITEL :	Ing. Miroslav Bažant		
Adresa zhotovitele:	Jasminová 2750, 470 01 Česká Lípa		
IČ:		telefon: 605858917	e-mail: miroslav.bazant@seznam.cz
DIČ:		fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Jiné (ocení stávajícího stavu)					
Účel úvěru:	<input type="checkbox"/> koupě	<input type="checkbox"/> výstavba	<input type="checkbox"/> změna stavby	<input type="checkbox"/> rekonstrukce	<input type="checkbox"/> leasing	<input checked="" type="checkbox"/> jiné



Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA

600 000 Kč

Datum místního šetření: 4.9.2015

Datum zpracování : 4.9.2015

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 3

České Lípě, dne 4.9.2015

Otisk razítka

Ing. Miroslav Bažant

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1982 změna stavby v r. rekonstrukce v r.
 Rekonstrukce: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře
 ostatní

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované
	<input type="checkbox"/> kovové	<input checked="" type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt		<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
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
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> telefon		<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: okrajová část - zástavba RD
 Počet obyvatel: 1 189 (setrvalý stav)
 Stavebně technický stav stavby: neudržovaná - k částečné rekonstrukci
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn
 Prodejnost nemovitosti:

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV					
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozestavěnost	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra					Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%		m ²	ks	m ²	m ³	m ²
5+1	0 / 0	1	366	512	79	100,00	/			366	0	0

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	608 696 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	672 963 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	600 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	36 600 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovitosti		0 Kč
Reprodukční cena pro pojištění		0 Kč
- z toho hlavní budova		1 761 539 Kč
- ostatní objekty		62 400 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnání s nemovitostmi na trhu v dané lokalitě.
 V tomto regionu je ztížené pracovní uplatnění a tím i nízká koupěschopnost obyvatelstva, nemovitosti se velmi obtížně prodávají a prodej je obvykle dlouhodobá záležitost. V lokalitě je nízká poptávka a velmi nízká koupěschopnost.
 Porovnávací metoda nejpřesněji určuje cenu obvyklou, neboť nejvěrněji zobrazuje stav na trhu s nemovitostmi v daném regionu.
 Při stanovení obvyklé ceny bylo přihlédnuto k technickému a morálnímu opotřebení objektu, umístění v obci, specifikům regionu.

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 11167 Kopie katastrální mapy
Charakteristika obce	Dolní Podluží je obec s 1189 obyvateli. Obec leží v blízkosti státní hranice s Německem ve Šluknovském výběžku v okrese Děčín, Ústecký kraj. V celém šluknovském výběžku je značná komunita nepřizpůsobivého obyvatelstva.
Poloha nemovitosti	Oceňovaná nemovitost je v zástavbě rodinných domů..

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
RIZIKO	Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou
NE	Bez věcných břemen
RIZIKO	Ostatní rizika: nejsou
NE	Nemovitost není pronajímána

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům s 2.NP se sedlovou střechou. V domě je jeden užívání schopný byt 5+1.
Druh stavby - účel využití	Rodinný dům.
Dispoziční řešení	5+1
Popis tech. stavu stavby	Základy jsou betonové. Svislé konstrukce jsou montované na bázi dřevokonstrukce - typ OKAL. Vodorovné nosné konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová s taškovou krytinou s bleskosvodem, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, Fasáda je nátěr, vnitřní povrchy - tapety, vnitřní obklady jsou běžného provedení, okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy jsou PVC, kanalizace standardní, vodoinstalace studená i teplá, TUV plynový kotel, topení je ústřední s plynovým kotlem, WC splachovací 2x, elektroinstalace třífázová. Koupelna se sprchou a umyvadlem. Většina konstrukcí je původní dožitá a dožívající.
Příslušenství stavby	venkovní úpravy a kolna.

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	dřevěné sendvičové do tl. 24 cm
3. Stropy	dřevěné
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	tapety
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	dřevěné
11. Dveře	hladké, náplňové
11. Dveře	hladké plně dveře
12. Vrata	kovová
13. Okna	dřevěná zdvojená okna
14. Povrchy podlah	PVC
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá
19. Vnitřní kanalizace	standardní

20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel
22. Vybavení kuchyní	sklokeramický sporák
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Popis pozemků

Základní popis	Pozemek p.č. st. 644 o velikosti 80m ² zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
oceňovaných pozemků	Pozemek p.č. st. 699 o velikosti 16m ² zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek p.č. 124/12 o velikosti 209m ² zapsaný v druhu pozemku trvalý travní porost. Pozemek p.č. 124/13 o velikosti 61m ² zapsaný v druhu pozemku ostatní plocha.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:	Cena pozemků v obci a okolí se v současné době pohybuje od 50,-Kč do 500,- Kč. V tomto případě byla cena s přihlédnutím k poloze stanovena ve výši 100,-Kč/m ² .
--	---

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 644	80	100	8 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 699	16	100	1 600
trvalý travní porost	124/12	209	100	20 900
ostatní plochy	124/13	61	100	6 100
Celková výměra pozemků		366	Hodnota pozemků celkem	36 600

Výpočet věcné hodnoty staveb

Základy jsou betonové. Svislé konstrukce jsou montované na bázi dřevokonstrukce - typ OKAL. Vodorovné nosné konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová s taškovou krytinou s bleskosvodem, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, Fasáda je nátěr, vnitřní povrchy - tapety, vnitřní obklady jsou běžného provedení, okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy jsou PVC, kanalizace standardní, vodoinstalace studená i teplá, TUV plynový kotel, topení je ústřední s plynovým kotlem, WC splachovací 2x, elektroinstalace třífázová. Koupelna se sprchou a umyvadlem. Většina konstrukcí je původní dožitá a dožívající.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1.NP	79,44 m ²	0,00 m ²
2.NP	79,44 m ²	0,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
1.NP				
1.NP - celkem		0,00 m ²		0,00 m ²
2.NP				
2.NP - celkem		0,00 m ²		0,00 m ²

Výpočet obestavěného prostoru




Název			Obestavěný prostor
vrchní stavba	7,69x10,33x5,40	=	428,96 m ³
zastřešení	7,69x10,33x2,10÷2	=	83,41 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	512,37 m ³

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m ²]	79	
Obestavěný prostor	[m ³]	512,37	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 438	
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 761 539	
Stáří	roků	33	
Další životnost	roků	17	
Opotřebení	%	66,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	598 923	

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
kolna	zděná kolna bez omítek	st. 699	52,00 m ³	1 200 Kč/m ³	62 400 Kč	40 %	37 440 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							37 440 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Obestavěný prostor	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	M ³	m ²	Kč	Kč/m ³	K _c	Foto Kč/m ³
Dolní Podluží, Kateřina Zděný RD s 2.NP s částečným podsklepením, 7+1. před rekonstrukcí. Stáří cca 100 let. Pozemek 993m ² .	966,00	993	390 000	404	2,91	1 174 
Dolní Podluží, Kateřina Zděný a dřevěný rodinný dům s 1.PP, 2.NP, před rekonstrukcí, stáří cca 150 let. Pozemek 1149m ² ,	910,00	1 149	250 000	275	4,29	1 180 
Dolní Podluží samostatně stojící zděný RD s 1.NP, před rekonstrukcí, stáří cca 100 let. Pozemek 977m ² ,	950,00	977	990 000	1 042	1,16	1 209 
Variační koeficient před úpravami:		58,42 %	Variační koeficient po úpravách:			1,29 %
Průměrná cena						1 188 Kč/m ³
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovitosti						512,37 m ³
Porovnávací hodnota						608 696 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Analýza tržního nájemného

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]
Celkový výnos za rok:						0

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem						
Konstantní zisk po neomezenou dobu						
Podlahová plocha			PP	m ²		0
Reprodukční cena			RC	Kč		0
Výnosy (za rok)						
Dosažitelné roční nájemné za m ²			Nj	Kč/(m ² xrok)		
Dosažitelné hrubé roční nájemné			Nj x PP	Kč/rok		0
Dosažitelné procento pronajimatelnosti				%		95 %
Upravené výnosy celkem			Nh	Kč/rok		0
Náklady (za rok)						
Daň z nemovitosti				Kč/rok		0
Pojištění			0,00 % x RC	Kč/rok		0
Opravy a údržba			3,00 % x RC	Kč/rok		0
Správa nemovitosti			0,00 % x RC	Kč/rok		0
Ostatní náklady				Kč/rok		0
Náklady celkem			V	Kč/rok		0
Čisté roční nájemné			N=Nh-V	Kč/rok		0
Míra kapitalizace				%		6,00
Doba úročení			n	let		20
Výnosová hodnota			Cv	Kč		0

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy		
Obvyklá cena:		600 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:		0Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:	1,00 %	6 000Kč
Z toho obvyklá cena pozemků:		36 600Kč
Upravená obvyklá cena:		557 400Kč
Započitatelná plocha:		0,00m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:		557 400Kč/m²

Seznam příloh:	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblasti.	1

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8.12.2004 , č.j. Spr. 6118/2004 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.
--------------------------	--

