

# Znalecký posudek - Odhad obvyklé ceny nemovitosti

## číslo 1864/139/2015

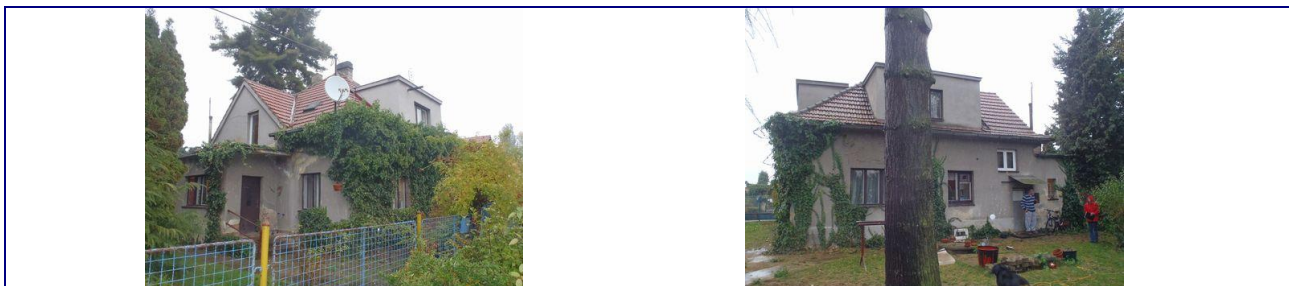
<b>NEMOVITOST:</b>	Rodinný dům, č.p. 74
Adresa nemovitosti:	Všestudy 74
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Všestudy, k.ú. Všestudy u Veltrus, kód k.ú. 787451, LV 73
Ostatní stavby:	
Pozemky:	st. 86, 244/6,
Vlastník stavby:	SJM Myron Tsoka, Všestudy 74, 110 00, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 SJM Maryana Tsoka, Všestudy 74, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	SJM Myron Tsoka, Všestudy 74, 110 00, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 SJM Maryana Tsoka, Všestudy 74, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

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

**Č.j. 824/2015-A**

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

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Jiné (ocení stávajícího stavu)</b>
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 1 500 000 Kč**

Datum místního šetření:	17.10.2015	Datum zpracování :	17.10.2015
Počet stran:	9 stran	Počet příloh:	3
České Lípě, dne 17.10.2015	Otisk razítka	Ing. Miroslav Bažant	

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**  stavba dokončena v r. 1930  změna stavby v r.  rekonstrukce v r.  
 Rekonstrukce:  celková  dílčí  střecha  fasáda, zateplení  okna, dveře  ostatní

SOUČASNÝ STAV						BUDOUCÍ STAV											
Konstrukce: <input checked="" 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 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 type="checkbox"/> / <input checked="" 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: 347 (růst)  
 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 výměra	OP	ZP	Rozesta- věnost	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.							Obytná/ Nebyt.				
	m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	%		m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
5+1	0 / 0		1 987	559	100	100,00	/			1 987	0	0

KUPNÍ CENA	YHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
0 Kč	

## REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 503 859 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 240 914 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 500 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	929 610 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	x
<b>Reprodukční cena pro pojištění</b>	<b>2 075 357 Kč</b>	<b>0 Kč</b>
- z toho hlavní budova	2 075 357 Kč	
- ostatní objekty	0 Kč	0 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

<b>Přehled podkladů</b>	Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 73 Kopie katastrální mapy
<b>Charakteristika obce</b>	Všestudy jsou obec s 347 obyvateli cca 20km jihozápadně od okresního města Mělník. V obci je minimální infrastruktura a minimální pracovní příležitosti.
<b>Poloha nemovitosti</b>	Oceňovaná nemovitost je v zástavbě rodinných domů..

### RIZIKA

<b>Rating rizika:</b>	
<b>RIZIKO</b>	<b>Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou</b>
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
<b>RIZIKO</b>	<b>Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou</b>
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území
<b>RIZIKO</b>	<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b>
NE	Bez věcných břemen
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Všechny exekuce a zástavní práva dražbou zaniknou a proto nejsou zohledněna v ceně.	
<b>RIZIKO</b>	<b>Ostatní rizika: nejsou</b>
NE	Nemovitost není pronajímána

### Popis jednotlivých staveb

<b>Základní popis</b>	Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s 1.PP, 1.NP a podkrovím se stanovou střechou. V domě je jeden byt 5+1.
<b>Druh stavby - účel využití</b>	Rodinný dům.
<b>Dispoziční řešení</b>	5+1
<b>Popis tech. stavu stavby</b>	Základy jsou bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné. Vodorovné nosné konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je stanová s taškovou krytinou bez bleskosvodu, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová, vnitřní omítky vápenné, vnitřní obklady běžného provedení, okna v 1.PP jsou plastová, ostatní dřevěná špaletová dožitá. Podlahy jsou prkenné, kanalizace standardní, vodoinstalace studená i teplá, TUV elektrický boiler, topení ústřední s plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva, dveře hladké, elektroinstalace třífázová. Koupelna s vanou, umyvadlem a WC. Objekt je převážně v původním stavu.
<b>Příslušenství stavby</b>	Rozpadající se kolny - nejsou do ocenění zahrnuty pro špatný stav.

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	Bez izolace proti zemní vlhkosti
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	rovný podhled
4. Krov, střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytiny střech	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, štukové
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	betonové
11. Dveře	hladké
12. Vrata	hladké plné dveře
13. Okna	dřevěná špaletová
14. Povrchy podlah	prkenný povrch
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	třífázová
17. Bleskosvod	chybí

18. Vnitřní vodovod	studená i teplá
19. Vnitřní kanalizace	standardní
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	boiler
22. Vybavení kuchyní	plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vybavení	vana, umyvadlo, WC
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

## Popis pozemků

<b>Základní popis</b>	Pozemek p.č. st.86 o velikosti 305m <sup>2</sup> zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
<b>oceňovaných pozemků</b>	pozemek p.č. 244/6 o velikosti 1682m <sup>2</sup> zapsaný v druhu pozemku zahrada. Pozemek je rovinatý.

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

<b>Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:</b>	Cena pozemků v obci se v současné době pohybuje okolo 900,-Kč. V tomto případě byla cena s přihlédnutím k poloze odhadnuta ve výši 900,-Kč/m <sup>2</sup> . u pozemků nad 100m <sup>2</sup> byla cena odhadnuta na 30,- Kč/m <sup>2</sup> .
--	---

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 86	305	900	274 500
zahrada	244/6	695	900	625 500
	244/6	987	30	29 610
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 987</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>929 610</b>

### Výpočet věcné hodnoty staveb

Základy jsou bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné. Vodorovné nosné konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je stanová s taškovou krytinou bez bleskosvodu, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová, vnitřní omítky vápenné, vnitřní obklady běžného provedení, okna v 1.PP jsou plastová, ostatní dřevěná špaletová dožitá. Podlahy jsou prkenné, kanalizace standardní, vodoinstalace studená i teplá, TUV elektrický boiler, topení ústřední s plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva, dveře hladké, elektroinstalace třífázová. Koupelna s vanou, umyvadlem a WC. Objekt je převážně v původním stavu.

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží




Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1.PP	31,95 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
1.NP	99,74 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
podkroví	88,50 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
spodní stavba	31,95x1,60	=	51,12 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	88,50x3,80+2,08x5,40x3,20	=	372,24 m <sup>3</sup>
zastřešení	88,50x3,40÷3+4,00x2,20x2,20÷2x3+5,40x3,0÷2x2,20÷3	=	135,28 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	558,64 m <sup>3</sup>

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	100	
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	558,64	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 715	
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 075 357	
Stáří	roků	85	
Další životnost	roků	15	
Opotřeбенí	%	85,00	
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>311 304</b>	

## Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Obestavěný prostor	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění	K <sub>c</sub> m <sup>3</sup>	K <sub>c</sub> m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>3</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>3</sup>
Všestudy Zděný RD s 1.PP, 1.NP, podkroví, 2 x 4+1. novostavba. Pozemek 600m <sup>2</sup> .	1 036,00	600	4 500 000	4 344	0,62	2 690 
Veltrusy Zděný rodinný dům s 1.NP a podkrovím, 5+kk, novostavba. Pozemek 218m <sup>2</sup> ,	425,00	218	3 307 564	7 783	0,34	2 658 
Vraňany samostatně stojící zděný RD s 4+1, 1.NP, 1.PP, dobrý technický stav, z roku 1969, v roce 2008 přístavba. Pozemek 820m <sup>2</sup> ,	282,00	820	595 000	2 110	1,29	2 727 
Variační koeficient před úpravami:		49,16 %	Variační koeficient po úpravách:			1,05 %
Průměrná cena						2 692 Kč/m <sup>3</sup>
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovitosti						558,64 m <sup>3</sup>
<b>Porovnávací hodnota</b>						<b>1 503 859 Kč</b>

## Výpočet výnosové hodnoty

**Analýza tržního nájemného**  
**Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>0</b>

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>						
Konstantní zisk po neomezenou dobu						
Podlahová plocha			PP	m <sup>2</sup>		0
Reprodukční cena			RC	Kč		0
<b>Výnosy</b> (za rok)						
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>			Nj	Kč/(m <sup>2</sup> ×rok)		
Dosažitelné hrubé roční nájemné			Nj x PP	Kč/rok		0
Dosažitelné procento pronajimatelnosti				%		95 %
Upravené výnosy celkem			Nh	Kč/rok		0
<b>Náklady</b> (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
<b>Čisté roční nájemné</b>			N=Nh-V	Kč/rok		0
Míra kapitalizace				%		6,00
Doba úročení			n	let		20
<b>Výnosová hodnota</b>			<b>Cv</b>	<b>Kč</b>		<b>0</b>

<b>Stanovení standardní jednotkové ceny za m<sup>2</sup> započitatelné plochy</b>		
<b>Obvyklá cena:</b>		1 500 000Kč
<b>Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:</b>		0Kč
<b>Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:</b>	3,00 %	45 000Kč
<b>Z toho obvyklá cena pozemků:</b>		929 610Kč
Upravená obvyklá cena:		525 390Kč
Započitatelná plocha:		0,00m <sup>2</sup>
<b>Jednotková cena započitatelné plochy:</b>		<b>525 390Kč/m<sup>2</sup></b>

<b>Seznam příloh:</b>	počet stran A4 v příloze:
<b><u>Snímek katastrální mapy</u></b>	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblasti.	1

<b><u>Znalecká doložka:</u></b>	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.
---------------------------------	--







