

Znalecký posudek - Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 1822/097/2015/5

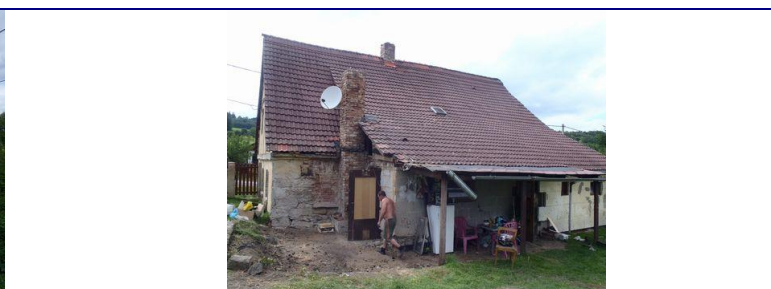
NEMOVITOST:	Rodinný dům, č.p. 14
Adresa nemovitosti:	Valkeřice 14
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Valkeřice, k.ú. Valkeřice, kód k.ú. 776629, LV 429
Ostatní stavby:	
Pozemky:	st. 291, 1869/1, 1870, 1877/4, 2743/2
Vlastník stavby:	SJM Miroslav Liška, Valkeřice 14, 407 24, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 SJM Dana Lišková, Valkeřice 14, 407 24, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	SJM Miroslav Liška, Valkeřice 14, 407 24, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 SJM Dana Lišková, Valkeřice 14, 407 24, 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. 590/2015-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: 20.7.2015

Datum zpracování : 20.7.2015

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 3

České Lípě, dne 20.7.2015

Otisk razítka

Ing. Miroslav Bažant

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1880 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 checked="" 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 type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input 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: 415 (setrvalý stav)
 Stavebně technický stav stavby: k celkové rekonstrukci
 Vytápění:
 Prodejnost nemovitosti:

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV					
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta- věnost	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
2+kk	0 / 0		1 013	1 249	151	100,00		/		1 013	0	0

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	603 219 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	606 356 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	600 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	101 300 Kč	0 Kč

	x	x
Minimální cena v rekonstrukci		
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	
Reprodukční cena pro pojištění	3 367 041 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	3 367 041 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.
 Porovnávací metoda nejpřesněji určuje cenu obvyklou, neboť nejméně zobrazuje stav na trhu s nemovitostmi v daném regionu.
 Při výpočtu nebyla vzata v úvahu zástavní práva, protože zaniknou provedením dražby.
 Při stanovení obvyklé ceny bylo přihlédnuto k technickému a morálnímu opotřebení objektu, stejně jako k neatraktivnosti lokality.

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 429 Kopie katastrální mapy
Charakteristika obce	Valkeřice jsou obec s 415 obyvateli s minimální infrastrukturou.
Poloha nemovitosti	Stavba RD je u místní komunikace v zástavbě rodinných domů v okrajové části obce.

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
Komentář: V posledních 7 letech byl RD dvakrát vytopen místní vodotečí.	
RIZIKO	Věcná břemena a obdobná zatížení:
NE	Bez věcných břemen
ANO	Zástavní právo
Komentář: Zástavní právo smluvní, exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Všechna tato rizika zaniknou dražbou a proto nejsou zahrnuta do ceny.	
RIZIKO	Ostatní rizika: nejsou

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s 1.NP. Stáří domu cca 135 let. RD má sedlovou střechu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva.
Druh stavby - účel využití	Rodinný dům.
Dispoziční řešení	2+kk
Popis tech. stavu stavby	Základy jsou kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva. Střecha je sedlová s taškovou krytinou bez bleskosvodu, klempířské prvky chybí, fasáda je vápenná - dožitá částečně opadaná, okna jsou plastová. Vytápění chybí, schodiště chybí, dveře hladké, podlahy plovoucí - zničené, dlažby, PVC, elektroinstalace třífázová, koupelna s vanou, sprchou a umyvadlem, samostatné WC, vodoinstalace studená i teplá, TUV elektrický boiler. Technický stav domu je špatný.
Příslušenství stavby	Studna

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	základy bez izolace
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo
3. Stropy	rovný podhled, klenby
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	tašková
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	chybí
11. Dveře	hladké
12. Vrata	
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	PVC, plovoucí, dlažba
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá
19. Vnitřní kanalizace	standardní
20. Vnitřní plynovod	chybí

21. Ohřev teplé vody	boiler
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, sprchový kout, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Popis pozemků

Základní popis	Pozemek p.č. st. 291 o velikosti 198m ² evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
oceňovaných pozemků	Pozemek p.č. 1869/1 o velikosti 162m ² evidovaný v druhu pozemku zahrada. Pozemek p.č. 1870 o velikosti 230m ² evidovaný v druhu pozemku zahrada. Pozemek p.č. 1877/4 o velikosti 363m ² evidovaný v druhu pozemku zahrada. Pozemek p.č. 2743/2 o velikosti 60m ² evidovaný v druhu pozemku zahrada.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:	Cena stavebních pozemků se v současné době v okolí pohybuje od 100,-Kč až do 300,- Kč. v závislosti na poloze. 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. 291	198	100	19 800
zahrada	1869/1	162	100	16 200
zahrada	1870	230	100	23 000
zahrada	1877/4	363	100	36 300
zahrada	2743/2	60	100	6 000
Celková výměra pozemků		1 013	Hodnota pozemků celkem	101 300

Výpočet věcné hodnoty staveb

Základy jsou kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva. Střecha je sedlová s taškovou krytinou bez bleskosvodu, klempířské prvky chybí, fasáda je vápenná - dožitá částečně opadaná, okna jsou plastová. Vytápění chybí, schodiště chybí, dveře hladké, podlahy plovoucí - zničené, dlažby, PVC, elektroinstalace třífázová, koupelna s vanou, sprchou a umyvadlem, samostatné WC, vodoinstalace studená i teplá, TUV elektrický boiler. Technický stav domu je špatný.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1.NP	150,94 m ²	0,00 m ²

Výčet místností




Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
1.NP				
1.NP - celkem		0,00 m²		0,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
vrchní stavba	13,33x8,96x2,50+3,00x10,50x2,30	=	371,04 m ³
zastřešení	13,33x8,96x4,90÷2x3,00-x10,50x0,70÷2	=	877,86 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 248,90 m ³

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m ²]	151	
Obestavěný prostor	[m ³]	1 248,90	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 696	
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 367 041	
Stáří	roků	135	
Další životnost	roků	15	
Opotřebení	%	85,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	505 056	

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
Valkrečice Zděný dům se sedlovou střechou, 1.PP, 2.NP, 5+1, stáří cca 100 let, po rekonstrukci	645,00	538	1 172 000	1 817	0,28	500 
Valkeřice Samostatný zděný rodinný dům se sedlovou střechou, 1.PP, 2.NP, k rekonstrukci.	780,00	1 914	430 000	551	0,85	471 
Valkeřice Samostatný rodinný dům, sedlová střecha, 2.NP, 6+kk, před rekonstrukcí	728,00	1 782	990 000	1 360	0,35	479 
Variační koeficient před úpravami:		42,11 %	Variační koeficient po úpravách:			2,53 %
Průměrná cena						483 Kč/m ³
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovitosti						1 248,90 m ³
Porovnávací hodnota						603 219 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 ×rok)	
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 m ² 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:	0,00 % 0Kč
Z toho obvyklá cena pozemků:	101 300Kč
Upravená obvyklá cena:	498 700Kč
Započitatelná plocha:	0,00m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	498 700Kč/m²

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

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



