

Znalecký posudek - Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 1833/108/2015/5

NEMOVITOST:	Rodinný dům, č.p. 37
Adresa nemovitosti:	Vrátno 37
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Vrátno, k.ú. Vrátno, kód k.ú. 785661, LV 106
Ostatní stavby:	
Pozemky:	st. 22/1, 57/6
Vlastník stavby:	Aleš Zajíc, Vrátno 37, 294 26 Vrátno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Aleš Zajíc, Vrátno 37, 294 26 Vrátno, 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. 734/2015-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 **750 000 Kč**

Datum místního šetření: 9.9.2015

Datum zpracování : 9.9.2015

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 3

České Lípě, dne 9.9.2015

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 checked="" 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 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: 146 (růst)
 Stavebně technický stav stavby: k celkové rekonstrukci
 Vytápění: ústřední / etážové - tuhá paliva
 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
1+1	0 / 0		1 158	828	146	100,00	/			1 158	0	0

KUPNÍ CENA	YHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
0 Kč	

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	751 134 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	765 724 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	750 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	57 900 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	2 426 797 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	2 426 797 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

Přehled podkladů	Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 106 Kopie katastrální mapy
Charakteristika obce	Vrátno je obec s 146 obyvateli cca 3km východně od města Mšeno a cca 15km západně od Statutárního města Mladá Boleslav. V obci je minimální infrastruktura a minimální pracovní příležitosti.
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
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území
RIZIKO	Věcná břemena a obdobná zatížení:
NE	Bez věcných břemen
ANO	Zástavní právo
Komentář: Všechny zástavní práva dražbou zaniknou a proto nejsou zohledněna v ceně.	
RIZIKO	Ostatní rizika:
NE	Nemovitost není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané
ANO	Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s 1.NP se sedlovou střechou. V domě je jeden byt 1+1.
Druh stavby - účel využití	Rodinný dům.
Dispoziční řešení	1+1
Popis tech. stavu stavby	Základy jsou kamenné. Svislé konstrukce jsou ze smíšeného zdiva. Vodorovné nosné konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová s krytinou z asfaltových šindelů bez bleskosvodu, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, Fasáda je částečně břizolitová zničená a částečně chybí, vnitřní omítky vápenné, vnitřní obklady jsou běžného provedení, okna jsou plastová. Podlahy jsou dlažba a betonová mazanina, kanalizace standardní, vodoinstalace studená i teplá, TUV elektrický boiler, topení je ústřední s kotlem na tuhá paliva, elektroinstalace třífázová. Koupelna se sprchou, vanou, WC a umyvadlem, sporák chybí. Objekt je v započaté rekonstrukci. více než 1/3 objektu zabírá kotelna s uhelnou v bývalém chlévě, přístupná pouze z vnějšku.
Příslušenství stavby	

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	kamené
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo
3. Stropy	rovný podhled
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	asfaltové šindele
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, štukové
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	chybí
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	dřevěné
11. Dveře	dřevěné

12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	dlažba a betonová mazanina
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	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..22/1 o velikosti 539m ² zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
oceňovaných pozemků	Pozemek p.č. 57/6 o velikosti 619m ² zapsaný v druhu pozemku zahrada. Stavební pozemek je sklonitý k severu. Zahrada je velmi strmá k východu. Zanedbaná.

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 150,- Kč. V tomto případě byla cena s přihlédnutím k poloze stanovena ve výši 50,-Kč/m ² .
--	--

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 22/1	539	50	26 950
zahrada	57/6	619	50	30 950
Celková výměra pozemků		1 158	Hodnota pozemků celkem	57 900

Výpočet věcné hodnoty staveb

Základy jsou kamenné. Svislé konstrukce jsou ze smíšeného zdiva. Vodorovné nosné konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová s krytinou z asfaltových šindelů bez bleskosvodu, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, Fasáda je částečně břizolitová zničená a částečně chybí, vnitřní omítky vápenné, vnitřní obklady jsou běžného provedení, okna jsou plastová. Podlahy jsou dlažba a betonová mazanina, kanalizace standardní, vodoinstalace studená i teplá, TUV elektrický boiler, topení je ústřední s kotlem na tuhá paliva, elektroinstalace třífázová. Koupelna se sprchou, vanou, WC a umyvadlem, sporák chybí. Objekt je v započaté rekonstrukci. více než 1/3 objektu zabírá kotelna s uhelnou v bývalém chlévě, přístupná pouze z vnějšku.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1.NP	146,04 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

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
vrchní stavba	$7,90 \times 4,77 \times 4,90 + (10,75 + 12,80) \div 2 \times 7,92 \times 4,00 + (0,62 + 0,94 + 1,37 \times 1,46) \times 2,54 + 4,39 \times 2,85 \times 2,64$	597,27 m ³
zastřešení	$7,90 \times 4,77 \times 1,70 \times 2 + (10,75 + 12,80) \div 2 \times 7,92 \times 2,20 \div 2$	230,71 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	827,98 m ³

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m ²]	146	
Obestavěný prostor	[m ³]	827,98	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 931	
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 426 797	
Stáří	roků	85	
Další životnost	roků	35	
Opotřebení	%	70,83	
Věcná hodnota (VH)	Kč	707 824	

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
Lobeč Zděný a roubený RD s 2.NP, 3+1. dobrý technický stav. Pozemek 824m ² .	720,00	824	1 190 000	1 653	0,88	1 449 
Stránka - Ostrý Zděný a dřevěný rodinný dům s 2.NP+1.PP, dobrý technický stav, stáří cca 100 let. Pozemek 1922m ² ,	1 340,00	1 922	1 270 000	948	1,59	1 507 
Kluky samostatně stojící zděný RD s 1.NP, před rekonstrukcí, stáří cca 100 let. Stodola. Pozemek 823m ² ,	580,00	823	600 000	1 034	1,39	1 441 
Variační koeficient před úpravami:		25,91 %	Variační koeficient po úpravách:			2,01 %
Průměrná cena						1 466 Kč/m ³
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovitosti						512,37 m ³
Porovnávací hodnota						751 134 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:	750 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:	1,00 % 7 500Kč
Z toho obvyklá cena pozemků:	57 900Kč
Upravená obvyklá cena:	684 600Kč
Započitatelná plocha:	0,00m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	684 600Kč/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.
---------------------------------	--





