

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

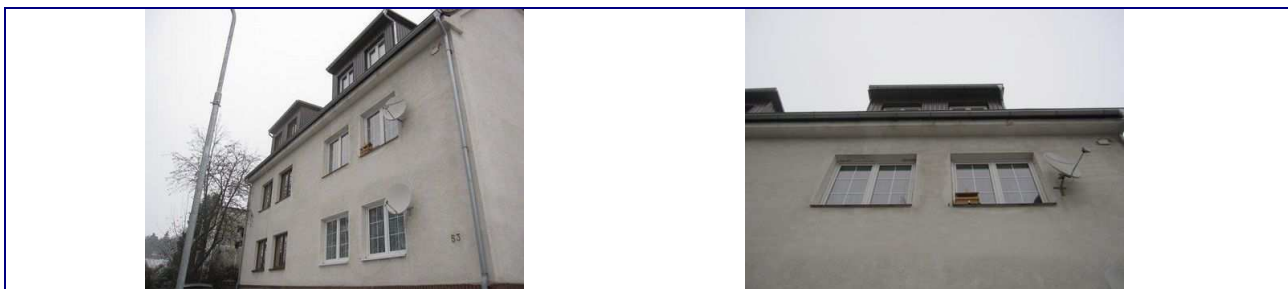
číslo 5158-20/2014

NEMOVITOST:	Bytová jednotka, bytová jednotka č.53/3		
Adresa nemovitosti:	53		
Katastrální údaje:	Kraj Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Krahulčí, k.ú. Krahulčí u Telče, kód k.ú. 672203, LV 327		
Ostatní stavby:			
Pozemky:	st. 67		
Vlastník pozemku:	SJM Zdenek Tichý, Krahulčí 53, 58856, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 SJM Anna Tichá, Krahulčí 53, 58856, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		

OBJEDNATEL :	Dražební společnost Morava s.r.o.; č. obj.:		
Adresa objednatele:	Dlouhá 4433, 760 01 Zlín		
IČ:	telefon:	e-mail:	
DIČ:	fax:		

ZHOTOVITEL :	Ing. Jaroslav Fojtů		
Adresa zhotovitele:	Bělidla 1406, 768 61 Bystřice pod Hostýnem		
IČ: 11499559	telefon: 602 750 463	e-mail: j.fojtu@seznam.cz	
DIČ: CZ5704152201	fax:		

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA **850 000 Kč**

Datum místního šetření:	27.1.2014	Datum zpracování :	5.2.2014
Počet stran:	14 stran	Počet příloh:	7
Bystřice pod Hostýnem, dne 5.2.2014	Otisk razítka	Ing. Jaroslav Fojtů	

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI
 stavba dokončena v r. 1963
 rekonstrukce v r. 2000

 změna stavby v r.

 Rekonstrukce stavby: celková dílčí střecha zateplení, fasáda

 okna, dveře

ostatní

 Rekonstrukce jednotky: celková dílčí sociální zařízení kuchyňská linka podlahy

 okna dveře

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	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> zp. příjezd		<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> zp. příjezd

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:

644 ()

Stavebně technický stav stavby:

dobře udržovaná

Stavebně technický stav jednotky:

dobře udržovaná

Vytápění:

ústřední / etážové - plyn

Prodejnost nemovitosti:

prodejná od 6 do 12 měsíců

 Počet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet bytů/nebytů
Bytová jednotka

Č.p./č.jedn.	Podlaží	Typ	PP bytu	Balkon, Lodžie, Terasa	Sklad Sklípek	Garáž. stání	Celková plocha jednotky	Započitatelná plocha jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Obvyklá cena Kč/m ²
53	II.NP	4+1	m ² 91,30	m ² 0,00	m ² 4,50	ks 0	m ² 95,80	m ² 93,55	958 / 3 795	9 086 Kč/m ²

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
0 Kč	Objekt není předmětem prodeje.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	848 966 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	271 214 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 438 854 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	850 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	51 649 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí
Klady: - dostatečně velký pozemek kolem bytového domu

Zápory: - lokalita se zvýšenou nezaměstnaností
 - převis nabídky nad poptávkou
 - nutnost postupné modernizace bytu a bytového domu

Vzhledem k výše popsaným skutečnostem odhaduji obvyklou cenu oceňované bytové jednotky č.53/3 v současném stavu na částku 850 000,- Kč

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	1) výpis z KN LV č.327 2) snímek z PM - internetová verze
Charakteristika obce	Obec na trase Telč - Jindřichův Hradec asi 3 km od středu Telče, počet obyvatel: 644 (lexikon obcí) V obci I.st.ZŠ, základní OV a kompletní infrastruktura. Kompletní občanská vybavenost v Telči
Poloha nemovitosti	Bytový dům po pravé straně silnice ve výjezdu z obce směrem do J.Hradce naproti Suchého rybníka .Stavba bytového domu č.p.53 z počátku 60.let, asi před 10 lety provedena oprava krovu s vestavbou podkroví. Bytová jednotka č.53/3 řešena jako mezonetová ve II. NP a podkroví - viz. situace v příloze

RIZIKA

Rating rizika:	
RIZIKO	Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání jednotky 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
ANO	Exekuce
Komentář: viz. příloha. Ocenění provedeno bez ohledu na výše uvedená zatížení	
RIZIKO	Ostatní rizika: nejsou
NE	Nemovitost není pronajímána

Popis jednotlivých staveb

Základní popis stavby	Bytový dům s jedním vchodem, jedním podzemním podlažím, dvěma nadzemními podlažními a částečným podkrovím pod sedlovým krovem vše na pozemku p.č.st.67 obsahuje celkem 4 bytové jednotky. Oceňovaná mezonetová byt. jednotka č.53/3 velikosti 4+1 se nachází ve II.NP a podkroví. Podíl na společných prostorách a pozemcích oceňovaného bytu má velikost id.958/3795. Bytový dům je napojen na všechny inženýrské sítě a je příjezdný a přístupný z veřejné komunikace.
Popis bytové/nebytové jedn.	Bytová jednotka 53/3 původně velikosti 2+1 o PP 67,8m ² . Po rekonstrukci střechy v podkroví vestavěny dva pokoje – ložnice (15,10 m ² + 12,9 m ²). V původním bytě je obývací pokoj, ložnice, kuchyň, WC a koupelna, po vestavbě dvou pokojů v podkroví velikost 4+1 o PP 95,8 m ²
Dispoziční řešení Popis tech. stavu stavby	V současné době bytová jednotka 4+1 o PP 95,80 m ² . Stávající stav Typový zděný dům z počátku 60.let, asi před 10 lety provedena rekonstrukce střechy a vestavba pokojů do podkroví, při této úpravě provedena výměna oken. Stropy jsou pravděpodobně panelové, střecha je sedlová s vikýři a krytina z pálených tašek. Klempířské konstrukce úplné z TiZn plechu, vnitřní hladké omítky, venkovní fasáda břizolitová a kamenný sokl spárováný. Okna jsou v části dřevěná zdvojená, oceňovaný byt má okna plastová, vnitřní dveře dřevěné do ocelových zárubní. Schodiště do podkroví je ocelové, dřevěné stupně bez podstupnic. Vytápění ústřední plynovým kotlem, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Standartní rozvody zdravotnické a rozvody elektro 400/240 V, na střeše je bleskosvod. Podlahy místnosti jsou betonové a krytina z ker.dlažby, v pokojích je PVC a plovoucí podlahy. Bytové jádro je nové vyzdívané, v koupelně umyvadlo, vana a keramický standartní obklad, WC je typové, místnost WC má keramický obklad a dlažbu. Kuchyň typová standartní. Bytová jednotka nemá lodžii ani balkon, v I.PP jsou skladové prostory.

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	pálená taška
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	bíízolitové škrábané
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba a PVC
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	běžné digestoře a odvětrání
26. Instalační pref. jádra	zděné jádro

Popis pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků	Pozemek pod stavbou p.č.st.67 o výměře 682 m ² .
---	---

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:	Obvyklou cenu pozemků odhaduji na částku 300,- Kč/m ² .
--	--

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 67	682	300	958 / 3 795	51 649
Celková výměra pozemků			682	Hodnota pozemků celkem	51 649

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Typový zděný dům z počátku 60.let, asi před 10 lety provedena rekonstrukce střechy a vestavba pokojů do podkroví, při této úpravě provedena výměna oken. Stropy jsou pravděpodobně panelové, střecha je sedlová s vikýři a krytina z pálených tašek. Klempířské konstrukce úplné z TiZn plechu, vnitřní hladké omítky, venkovní fasáda bíízolitová a kamenný sokl spárovaný. Okna jsou v části dřevěná zdvojená, oceňovaný byt má okna plastová, vnitřní dveře dřevěné do ocelových zárubní. Schodiště do podkroví je ocelové, dřevěné stupně bez podstupnic. Vytápění ústřední plynovým kotlem, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Standardní rozvody zdravotní techniky a rozvody elektro 400/240 V, na střeše je bleskosvod. Podlahy místnosti jsou betonové a krytina z ker. dlažby, v pokojích je PVC a plovoucí podlahy. Bytové jádro je nové vyzdívané, v koupelně umyvadlo, vana a keramický standardní obklad, WC je typové, místnost WC má keramický obklad a dlažbu. Kuchyně typová standardní. Bytová jednotka nemá lodžii ani balkon, v I.PP jsou skladové prostory.

Při stáří 50 let počítám celkovou životnost vzhledem k revitalizaci objektu na 120 let.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha	
bytová jednotka	byt	91,30 m ²	1,00	91,30 m ²	
	byt	m ²	1,00	m ²	
	byt	m ²	1,00	m ²	
	byt	m ²	1,00	m ²	
	byt	m ²	1,00	m ²	
	balkon	m ²	0,30	m ²	
	sklad (sklípek)	m ²	0,70	m ²	
	byt	0,00 m ²	1,00	0,00 m ²	
	sklep	balkon	4,50 m ²	0,50	2,25 m ²
		byt	0,00 m ²	1,00	0,00 m ²
byt		0,00 m ²	1,00	0,00 m ²	
byt		0,00 m ²	1,00	0,00 m ²	
sklad (sklípek)		0,00 m ²	0,70	0,00 m ²	
Celková podlahová plocha		95,80 m²		93,55 m²	

Výpočet věcné hodnoty jednotky

		Současný stav	Budoucí stav
Podlahová plocha	[m ²]	95,80	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	25 183	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 412 531	
Rozestavěnost	%	100,00	
Stáří	roků	51	
Další životnost	roků	69	
Opotřebení	%	42,50	
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 387 205	

Výpočet porovnávací hodnoty

Obvyklou cenu propočítávám porovnávací hodnotu porovnáním s realizovanými prodeji bytů a nabídek místních RK v lokalitě.

Typ stavby	Plocha m ²	Lokalita / Popis		Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Zdůvodnění koeficientu K _c	
		Podlaží	Dispozice			Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Oceňovaná jednotka							
Krahulčí u Telče zděný bytový dům, bytová jednotka č.53/3 o velikosti 4+1						X	
zděný bytový dům	93,55	II.NP	4+1	X	X	X	X
Srovnávané jednotky							
Mysliboř						Redukce pramene ceny - nabídka RK; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - podobné vybavení a ST stav; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;	

Prodej, byt 3+1, 68 m2 Celková cena: 980 000 Kč za nemovitost
 Byt 3+1 v OV po částečné rekonstrukci v prvním nadzemním podlaží. Vytápění na tuhá paliva nebo plyn. Ohřev TUV kombinovaným bojlerem. Součástí bytu jsou 3 sklepy, garáž 28 m2, zahrádka, pergola. Obec Myslboř je vzdálena 2 km od Telče, kde je veškerá občanská vybavenost. Dopravní spojení vlakem, zastávka 50 m od domu.



68,00 980 000 14 412 0,80 11 530

Štěpnice

Redukce pramene ceny - nabídka RK; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - lepší vybavení a St stav; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

Prodej, byt 4+1, 85 m2 Celková cena: 1 236 000 Kč za nemovitost
 k prodeji jeden ze dvou bytů v rodinném domě 4+1 (85m2) jenž je po kompletní rekonstrukci (euro okna, voda v plastu, vlastní plyn. kotel, el. rozvody v mědi, rozvod koaxiálu TV signálu, koupelna, plov. podlahy apod. K bytu náleží rozsáhlé společné prostory - půda (90m2), sklepní prostory (90m2) a dvorek (120m2).



zděný 85,00 I.NP 4+1 1 236 000 14 541 0,57 8 324

Třešť

Redukce pramene ceny - nabídka RK; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - lepší provedení a ST sta; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost v podkroví;

Prodej, byt 4+kk, 82 m2 Celková cena: 785 000 Kč za nemovitost
 udržovaný prostorově zajímavě řešený půdní byt, který se nachází ve 4.patře bytového domu s výtahem. Interiér bytu je dispozičně rozdělen na prostornou předsiň, koupelnu s vanou a samostatné WC. Z předsiň jsou praktické samostatné vchody do dvou místností, které majitelé využívají jako dětské pokoje, dále pak samostatný vstup do obývacího pokoje s kuchyňským koutem a odtud je vstup do ložnice. Ve všech těchto místnostech jsou střešní okna. K bytu patří i komora a společné prostory domu (sušárna a prostorná lodžie). Byt je ve výborném stavu, bez nutnosti investic.



82,00 785 000 9 573 0,77 7 371

Variační koeficient před úpravami: 18,00 % Variační koeficient po úpravách: 19,60 %

Průměrná cena 9 075 Kč/m²

Celková užžitná plocha oceňované nemovitosti 93,55 m²

Porovnávací hodnota 848 966 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Analýza tržního nájemného

Obvyklá výše nájmu v dané lokalitě se pohybuje za podobné objekty v částkách kolem 4 tisíc měsíčně + služby podle situování nemovitosti.

Přehled pronájemných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory		0		4 000	48 000
Celkový výnos za rok:						48 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem				
Konstantní zisk po neomezenou dobu				
Podlahová plocha	PP	m ²		0
Reprodukční cena	RC	Kč		2 412 531
Výnosy (za rok)				
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)		
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok		48 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%		95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok		45 600
Náklady (za rok)				
Daň z nemovitosti		Kč/rok		800
Pojištění	0,06 % * RC	Kč/rok		1 448
Opravy a údržba	bytový dům a b.j. po revitalizaci,náklady na údržbu odhaduji ve výši kolem 1%	1,01 % * RC	Kč/rok	24 367
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok		0
Ostatní náklady		Kč/rok		0
Náklady celkem	V	Kč/rok		26 615
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok		18 985
Míra kapitalizace		%		7,00
Doba úročení	n	let		20
Výnosová hodnota	Cv	Kč		271 214

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy	
Obvyklá cena:	850 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	850 000Kč
Započitatelná plocha:	93,55m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	9 086Kč/m²

Seznam příloh:	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti.	3
Mapa oblasti.	3
Výpis z katastru nemovitostí	1

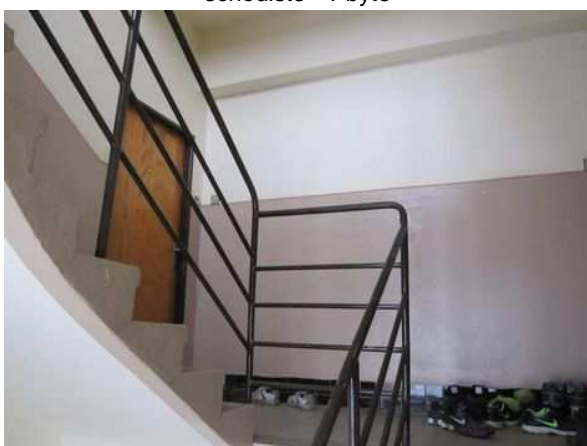
Koncesní listina:	Vydaná dne 19.3.2001 Okresním úřadem v Kroměříži-okresním živnostenským úřadem pod č.j.ŽK-253/2134/01-Ja/3 pro obor „Oceňování majetku pro věci nemovitě“
--------------------------	---



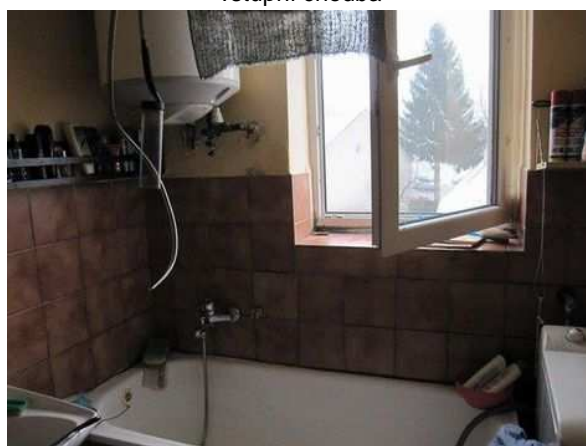
schodiště v bytě



vstupní chodba



schodiště v bytovém domě



koupelna



kuchyně



ložnice



ob.pokoj



ob.pokoj



pokoj v podkroví



pokoj v podkroví



wc



pohled od SV



bytový dům



vchod



zahrada p.č.67



vedl. stavba v zahradě



pohled na bytový dům



