

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5618-128/2016

| | |
|---------------------|---|
| NEMOVITOST: | Rodinný dům - bez nebytových prostor rodinný dům na LV 82 v k.ú. Skalka u Prostějova |
| Adresa nemovitosti: | Skalka 71, 79824 |
| Katastrální údaje: | Kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Skalka, k.ú. Skalka u Prostějova, kód k.ú. 748056, LV 82 |
| Ostatní stavby: | |
| Pozemky: | 45 |
| Vlastník stavby: | Dagmar Krausová, Písnická 765/25, 14200 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 |
| Vlastník pozemku: | Dagmar Krausová, Písnická 765/25, 14200 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 |

| | |
|---------------------|--|
| OBJEDNATEL : | Dražební společnost Morava s.r.o. |
| Adresa objednatele: | Dlouhá 4433, 76001 Zlín |
| telefon: | e-mail: |
| IČ: 26275953 | DIČ: CZ26275953 |

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

ÚČEL OCENĚNÍ: odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocení stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA **250 000 Kč**

Datum místního šetření: 2.8.2016

Datum zpracování: 3.8.2016

Počet stran: 12 stran Počet příloh: 7

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.24

V Bystřici pod Hostýnem, dne 3.8.2016

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1920 změna stavby v r. rekonstrukce v r.
 Rekonstrukce: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře
 ostatní

SOUČASNÝ STAV

Konstrukce: zděné betonové montované
 kovové dřevěné jiné
 Využití: bydlení pronájem podnikání
 bydl., podn. část. obsazen volný objekt
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna
 ostatní nákupní zóna
 Příjezd: zpevněná komunikace
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 / elektro 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: Širší centrum - zástavba RD
 Počet obyvatel: 249 (pokles)
 Stavebně technický stav stavby: k celkové rekonstrukci
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn
 Energetický průkaz stavby: Není
 Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV

| Typ | PP RD | Garáž | Pozemky výměra | OP | ZP | Rozesta- věnost |
|-----|----------------|-------|-------------------|----------------|----------------|--------------------|
| | m ² | ks | m ² | m ³ | m ² | % |
| | 177 / 0 | 0 | 596 | 1 254 | 222 | 100,00 |

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

| Současný stav | |
|---------------------|-------------------|
| Porovnávací hodnota | 265 935 Kč |
| Výnosová hodnota | 0 Kč |
| Věcná hodnota | 915 750 Kč |
| Obvyklá cena | 250 000 Kč |

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí

1) asanace objektů a prodej volných pozemků

Obvyklá cena volných pozemků: **476 800,- Kč**
 Náklady na asanaci: - **237 900,- Kč**
 Rozdíl: **238 900,- Kč**

Obvyklá cena nemovitosti zapsané na LV 82 v k.ú. Skalka u Prostějova včetně pozemku p.č.45 by se mohla pohybovat kolem 250 000,- Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Obec Skalka asi 10 km JV od Prostějova na trase Přerov - Kojetín - Prostějov, obec se základní infrastrukturou a minimální občanskou vybaveností. Oceňovaný objekt v křižovatce naproti stávajícím sítěm lázním uprostřed obce. V místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě mimo spl. kanalizaci a centrální ČOV - viz. situace v příloze.

| Poloha, okolí a dopravní dostupnost | | | |
|--|---|--|--|
| Poloha v obci: | Širší centrum - zástavba RD | | |
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř | |

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Znalci nebyl umožněn přístup do objektu, ocenění je provedeno náhradní metodikou.

Přízemní objekt se sedlovou střechou a volným půdním prostorem v části dvoupodlažní se špíchem, nepodsklepený asi z 20.let minulého století

Dispoziční řešení: pravděpodobně jedna bytová jednotka velikosti 2+1 se skladovými prostory a chlévy ve dvoře.

Technické řešení: pravděpodobně betonové a kamenné základy bez funkční izolace, zdivo z plných cihel, stropy dřevěné, pálená krytina. Klempířské konstrukce z pozink.plechu, vnitřní hladké omítky, venkovní hladké štukové. Dřevěné schodiště, podlahy palubové a cem. potěry, dřevěné dveře do dřevěných zárubní, dřevěná dvojitá okna. Pravděpodobně pouze rozvody studené vody, lokální vytápění a rozvody 400/240 V. Vzhledem ke stávajícímu St stavu pravděpodobně nefunkční a odpojené..

Rodinný dům ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu. Obvodové nosné zdivo je popraskané ! V případě rekonstrukce nutné statické zajištění obvodových nosných konstrukcí stejně jako dodatečná izolace nosného zdiva.

Objekt by bylo naprosto neekonomické rekonstruovat . Vzhledem k velikosti a situování pozemků je jediným vhodným řešením objekt asanovat a na vzniklém pozemku postavit objekt nový.

| Technický popis oceňované nemovitosti | | |
|---------------------------------------|--|---------------------------|
| Stavba dokončena v r. 1920 | Dílčí rekonstrukce v r. | Celková rekonstrukce v r. |
| Stavebně technický stav: | k celkové rekonstrukci | |
| Energetický průkaz stavby: | Není | |
| Rekonstrukce stavby: | <input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér | |

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

| | | | | | |
|----------------------|---|---|---|--|--|
| Přípojky (veř./vl.): | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon |
| Přístupová komu.: | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná | <input type="checkbox"/> nezpevněná | přes pozemky parc. číslo 495 | | |
| Využití: | <input checked="" type="checkbox"/> bydlení | <input type="checkbox"/> pronájem | <input type="checkbox"/> podnikání | <input type="checkbox"/> bydl. a podnik. | <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt |

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věčným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

| Parcelní číslo | Druh pozemku | Vlastník pozemku/komunikace - komentář |
|----------------|------------------------|--|
| 495 | ost.plocha, komunikace | Obec Skalka, č. p. 26, 79824 Skalka |

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitost není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|---|
| NE | Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|--|
| NE | Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1 |

| | | |
|------------------------------------|---|--|
| Nemovitost: | <input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena | <input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena |
| Pojištění proti povodni / záplavě: | <input type="checkbox"/> doporučuji | <input checked="" type="checkbox"/> není nutné |

Věcná břemena a obdobná zatížení

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|---|
| NE | Bez reálných břemen a služebností |
| ANO | Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího) |

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

zástavní právo exekutorské - viz. LV v příloze

Rizika ostatní

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|---|
| NE | Nemovitost není pronajímána |
| ANO | Nemovitost vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost |

Popis ostatních rizik

Objekt neudržovaný se zanedbanou údržbou a staticky poškozený !!

Přehled listů vlastnictví

| LIST VLASTNICTVÍ číslo 82 | | | |
|---------------------------|--|------------------------------|---|
| Kraj: | CZ071 Olomoucký | Okres: | CZ0713 Prostějov |
| Obec: | 589993 Skalka | Katastrální území: | 748056 Skalka u Prostějova |
| Ulice: | | č.o.: | |
| Vlastníci | | | Podíl |
| FO RČ: 6161111407 | Dagmar Krausová | Písnická 765/25, 14200 Praha | 1 / 1 |
| Stavby | | | stavba je součástí pozemku |
| část obce Skalka | Stavba pro individuální rekreaci č.e. 71 | na pozemku p.č. 45 | ANO |
| Pozemky | | | |
| 45 | Pozemková parcela | Parcela KN | 596 m ² zastavěná plocha a nádvoří |

Výpočet věcné hodnoty staveb

pravděpodobně betonové a kamenné základy bez funkční izolace, zdivo z plných cihel, stropy dřevěné, pálená krytina. Klempířské konstrukce z pozink.plechu,vnitřní hladké omítky,venkovní hladké štukové. Dřevěné schodiště,podlahy palubové a cem. potěry,dřevěné dveře do dřevěných zárubní,dřevěná dvojí okna. Pravděpodobně pouze rozvody studené vody, lokální vytápění a rozvody 400/240 V. Vzhledem ke stávajícímu St stavu pravděpodobně nefunkční a odpojené..

Rodinný dům ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu.Obvodové nosné zdivo je popraskané ! V případě rekonstrukce nutné statické zajištění obvodových nosných konstrukcí stejně jako dodatečná izolace nosného zdiva.

Objekt by bylo naprosto neekonomické rekonstruovat . Vzhledem k velikosti a situování pozemků je jediným vhodným řešením objekt asanovat a na vzniklém pozemku postavit objekt nový.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Započítatelná plocha podlaží |
|---------------|------------------|------------------------------|
|---------------|------------------|------------------------------|

| | | |
|------|--|--|
| I.NP | 221,61 m ² 0,00 m ² | 177,29 m ² 0,00 m ² |
|------|--|--|

Výčet místností

| Název podlaží | Název místnosti | Podlahová plocha | Koeficient | Započitatelná plocha |
|----------------------|-----------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| I.NP | | 177,29 m ² | 1,00 | 177,29m ² |
| I.NP - celkem | | 177,29 m² | | 177,29 m² |
| | | 0,00 m ² | 1,00 | 0,00m ² |
| - celkem | | 0,00 m² | | 0,00 m² |

Výpočet obestavěného prostoru

| Název | | | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-------------------------------------|---|-------------------------|
| vrchní část | 21,30*7,70*5,0+12,00*4,80*2,30 | = | 952,53 m ³ |
| střešní část | 21,30*7,70*2,80/2+12,00*4,80*2,50/2 | = | 301,61 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | 1 254,14 m ³ |

| | | |
|---------------------------|----------------------|----------------|
| Zastavěná plocha | [m ²] | 222 |
| Obestavěný prostor | [m ³] | 1 254,14 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m ³] | 3 500 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Reprodukční hodnota (RC) | Kč | 4 389 504 |
| Stáří | roků | 96 |
| Další životnost | roků | 29 |
| Opotřeбенí | % | 90,00 |
| Věcná hodnota (VH) | Kč | 438 950 |

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek zast.plochy o celkové výměře 596 m² v obci, která nemá zpracovanou CM. Lukrativní pozemky v obytné zástavbě.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklá cena podobných pozemků v místě a čase: od 500,- do 1 000,- Kč/m². (viz. nabídka RK v příměstských obcích kolem Prostějova) Vzhledem k situování pozemku lze uvažovat, že v případě jeho uvolnění (po asanaci stávajícího objektu) by se jeho cena mohla pohybovat kolem 800,- Kč/m².

nabídka RK:

Prodej stavebního pozemku 1 468 m² Skalka, okres Prostějov 1 099 000 Kč (749 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o ploše 1468 m² v obci Skalka. Na pozemku jsou 2 parcely. Rohový pozemek má plochu 644 m², druhý potom 824 m². Veškeré inženýrské sítě se nachází přímo před pozemky.

Prodej stavebního pozemku 649 m² Bedihošť, okres Prostějov 519 200 Kč (800 Kč za m²)

Nabízíme stavební pozemky o výměře od 500 m² až 1000 m² v Bedihošti. Jedná se o prodej samostatných stavebních pozemků. Tyto pozemky jsou učené pro výstavbu rodinných domů, které jsou ve vilové části obce


| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra m ² | Jednotková cena Kč/m ² | Vlastnický podíl | Celková cena pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 45 | 596 | 800 | 1 / 1 | 476 800 |
| Celková výměra pozemků: | | 596 | Hodnota pozemků celkem: | | 476 800 |

Výpočet porovnávací hodnoty

Propočet nákladů na případnou asanaci:

OP: $1\,254\text{ m}^3 \times 100,-\text{ Kč/m}^3 = 125\,400,-\text{ Kč}$ vlastní asanace
 $1\,254\text{ m}^3 \times 0,10 = 125\text{ m}^3$ sutě $\times 1,8\text{ t/m}^3 = 225\text{ t}$ $\times 500,-\text{ Kč/t} = 112\,500,-\text{ Kč}$ odvoz a uložení sutě

Celkem náklady na asanaci: 237 900,- Kč

| Lokalita | Započítatelná plocha | Pozemek | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena | Koeficient celkový | Upravená cena |
|--|----------------------|-------------------------------|-----------|----------------------------------|-------------------|---------------------|--|
| Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c | | | | | | | Foto |
| m ² | | m ² | | Kč | Kč/m ² | K _c | Kč/m ² |
| | 78,00 | 0 | | 189 000 | 2 423 | 0,63 | 1 526 |
| RD Doloplazy, Prodej rodinného domu 78 m2, pozemek 432 m2 Doloplazy, okres Prostějov 189 000 Kč Prodej dvoupodlažního rodinného domu v obci Doloplazy (okres Prostějov). Jedná se o samostatně stojící RD se zahradou, nepodsklepený. Celková plocha pozemků činí 432m2, zastavěná plocha domu činí cca 80m2. Dispozičně řešen jako 4+1, v přízemí se nachází 3 pokoje, kuchyň, koupelna se sprchovým koutem a WC, veranda a chodba do dvora. V prvním patře je jeden pokoj, k němuž vede dřevěné schodiště. Odběr vody z vlastní studny, kanalizace, ohřev teplé vody el. boilerem, plynové ústřední topení (odpojené měřidla spotřeby energií). Stáří domu cca 80 let. Dům určen k celkové rekonstrukci Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,70; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost; | | | | | | |  |
| | 80,00 | 0 | | 890 000 | 11 125 | 0,14 | 1 557 |
| RD Dobrochov, Prodej rodinného domu 80 m2, pozemek 362 m2 Dobrochov, okres Prostějov 890 000 Kč Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Dobrochov. Jedná se o patrový dům s dispozičním řešením 3+1 s možností rozšíření do podkroví. V současné době je prázdný, připravený pro nového majitele. V domě plyn, obecní voda, elektřina, kanalizace před domem. Střeška z pálené tašky v dobrém stavu, přízemí domu plastová okna. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,70; Lokalita - oceňovaný objekt - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu - koeficient 0,50; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,80; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK; Lokalita - oceňovaný objekt; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost; | | | | | | | |
| Variační koeficient před úpravami: | | 64,23 % | | Variační koeficient po úpravách: | | 1,01 % | |
| Započítatelná plocha | | 177,29 m ² | | Minimální cena: | | 270 545 Kč | |
| Minimální jednotková cena: | | 1 526Kč/m ² | | Průměrná cena: | | 273 381 Kč | |
| Průměrná jednotková cena: | | 1 542 Kč/m ² | | Maximální cena: | | 276 041 Kč | |
| Maximální jednotková cena: | | 1 557 Kč/m ² | | Porovnávací hodnota: | | 265 935,- Kč | |
| Stanovená jednotková cena: | | 1 500 Kč/m² | | | | | |

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

1) asanace objektů a prodej volných pozemků

| | | |
|-------------------------------|---|---------------------|
| Obvyklá cena volných pozemků: | | 476 800,- Kč |
| Náklady na asanaci: | - | 237 900,- Kč |
| Rozdíl: | | 238 900,- Kč |

Obvyklá cena nemovitosti zapsané na LV 82 v k.ú. Skalka u Prostějova včetně pozemku p.č.45 by se mohla pohybovat kolem 250 000,- Kč

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

| | Současný stav |
|---------------------|----------------------|
| Porovnávací hodnota | 265 935 Kč |
| Výnosová hodnota | 0 Kč |
| Věcná hodnota | 915 750 Kč |
| Obvyklá cena | 250 000 Kč |

Silné stránky nemovitosti

- lukrativní pozemek naproti stávajícím sirmým lázním

Slabé stránky nemovitosti

- nutnost asanace nebo kompletní velmi nákladná rekonstrukce včetně prvků dlouhodobé životnosti

Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha | počet stran A4 v příloze |
|------------------------------|---------------------------------|
| Fotodokumentace nemovitosti. | 1 |
| Výpis z katastru nemovitostí | 4 |
| Snímek katastrální mapy | 1 |
| Mapa oblasti. | 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 nemovité”

pohledy



