

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5620-130/2016

NEMOVITOST: Rodinný dům - bez nebytových prostor
rodinný dům na LV 378 v k.ú. Korytná okres Uherské Hradiště

Adresa nemovitosti: Korytná 277, 68752
Katastrální údaje: Kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Korytná, k.ú. Korytná, kód k.ú. 669695, LV 378
Ostatní stavby: vedlejší stavba,
Pozemky: st. 414, 1339, 1345
Vlastník stavby: SJM, Macíček Marian a Macíčková Martina, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Marian Macíček, Korytná 277, 68752 Korytná
Martina Macíčková, Korytná 277, 68752 Korytná
Vlastník pozemku: SJM, Macíček Marian a Macíčková Martina, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Marian Macíček, Korytná 277, 68752 Korytná
Martina Macíčková, Korytná 277, 68752 Korytná

OBJEDNATEL : Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 760 01 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 (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA 300 000 Kč

Datum místního šetření: 3.7.2016

Datum zpracování : 5.7.2016

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 10

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.24

V Bystřici pod Hostýnem, dne 5.7.2016

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 - smíšená zástavba
 Počet obyvatel: 960 (stagnace)
 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	%
	83 / 0	0	1 449	424	104	100,00

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav

Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	579 600 Kč
Obvyklá cena	300 000 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí

Obvyklá cena volných pozemků:	579 600,- Kč
Náklady na asanaci:	- 251 200,- Kč
Rozdíl:	328 400,- Kč

Obvyklá cena RD zapsaného na LV 378 včetně pozemků p.č. 414,1339 a 1345 v k.ú. Korytná by se mohla pohybovat kolem 300 000,- Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Obec Korytná asi 8 km jihovýchodně od Uherského Brodu, obec s počtem obyvatel 960 a s kompletní infrastrukturou a základní občanskou vybaveností. Oceňovaný objekt po pravé straně ulice příjezdné vlevo naproti kostela od Nivnice ve stávající řadové zástavbě jako středový asi 200 m od stávajícího kostela. V místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě. - viz. situace v příloze.

Příslušenství objektu tvoří dvorní přístavba bývalých chlévů.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba		
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)

Přízemní nepodsklepený řadový středový objekt se sedlovou střechou a volným půdním prostorem, do dvora po pravé straně provedena přístavba původních chlévů sloužících v současné době jako sklady.

Všechny objekty ve velmi špatném ST stavu vhodný pouze k asanaci nebo nákladné kompletní rekonstrukci.

Dispoziční řešení: V I.NP příčná chodba s výstupem do dvora, vlevo kuchyně a pokoj, po pravé straně pokoj a koupelna s WC. Po levé straně uliční částí průjezd do dvora

Technické řešení:

Pravděpodobně kamenné základy bez funkční izolace, zdivo pravděpodobně smíšené v tl. nad 45 cm s nefunkční vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti, pravděpodobně dřevěné stropy trámové s rovným omítaným podhledem, dřevěný sedlový krov a krytina z pálených tašek. Klempířské konstrukce z pozink. plechu, vnitřní hladké omítky, venkovní ze dvora i z ulice hladké. Schodiště chybí, betonové podlahy a kombinace potěrů a keramické dlažby, v pokojích dřevěné palubové vše poškozené. Dřevěná kastlová okna a dřevěné dveře, v průjezdu do dvora plechová vrata. Vytápění ústřední křbovými kamny s teplovodním výměníkem v době prohlídky nefunkční, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Rozvod zdravotní techniky je standardní, v koupelně nefunkční umyvadlo vana a spl. WC. Rozvod 400/240 V, chybí bleskosvod. Příprava TUV chybí, v kuchyni chybí linka.

Objekt ve velmi špatném ST stavu vhodný pouze k asanaci !! popř. kompletní rekonstrukci včetně dodatečné izolace nosného zdiva pravděpodobně výměně některých stropních trámů a kompletní nové střešní konstrukci. Vzhledem k velikosti pozemků a zejména jeho umístění by bylo vhodné objekt asanovat a na vzniklém pozemku postavit objekt nový. Jakákoliv rekonstrukce je neekonomická !

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 checked="" type="checkbox"/> / <input 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 3854/2		
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 věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
3854/2	ostatní plocha, komunikace	Obec Korytná, č. p. 297, 68752 Korytná

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 smluvní a 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 ve stáří kolem 90 let ve velmi špatném ST stavu vhodný pouze k asanaci.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 378					
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0722 Uherské Hradiště		
Obec:	592285 Korytná	Katastrální území:	669695 Korytná		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci					Podíl
SJM	Macíček Marian a Macíčková Martina				1 / 1
	Marian Macíček		Korytná 277, 68752 Korytná		
	Martina Macíčková		Korytná 277, 68752 Korytná		
Stavby					stavba je součástí pozemku
část obce Korytná	Rodinný dům	č.p. 277	na pozemku p.č. st. 414		ANO
Pozemky					
st. 414	Stavební parcela	Parcela KN	356 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
1339	Pozemková parcela	Parcela KN	665 m ²	zahrada	
1345	Pozemková parcela	Parcela KN	428 m ²	zahrada	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Pravděpodobně kamenné základy bez funkční izolace, zdivo pravděpodobně smíšené v tl. nad 45 cm s nefunkční vodorovnou izolací proti zemi vlhkosti, pravděpodobně dřevěné stropy trámové s rovným omítaným podhledem, dřevěný sedlový krov a krytina z pálených tašek. Klempířské konstrukce z pozink.plechu,vnitřní hladké omítky,venkovní ze dvora i z ulice hladké. Schodiště chybí, betonové podlahy a kombinace potěrů a keramické dlažby, v pokojích dřevěné palubové vše poškozené. Dřevěná kastlová okna a dřevěné dveře, v průjezdu do dvora plechová vrata.

Vytápění ústřední křbovými kamny s teplovodním výměníkem v době prohlídky nefunkční, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Rozvod zdravotnické je standartní, v koupelně nefunkční umyvadlo vana a spl. WC. Rozvod 400/240 V, chybíbleskosvod. Příprava TUV chybí, v kuchyni chybí linka.

Objekty ve velmi špatném ST stavu vhodné pouze k asanaci nebo velmi nákladné kompletní rekonstrukci včetně dodatečné izolace nosného zdiva pravděpodobně výměně některých stropních trámů a kompletní nové střešní konstrukci. Vzhledem k velikosti pozemků a zejména jeho umístění by bylo vhodné objekt asanovat a na vzniklém pozemku postavit objekt nový. Jakákoliv rekonstrukce je neekonomická !

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
vrchní část	103,50 m ²	82,80 m ²
střešní část	0,00 m ²	0,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
vrchní část		82,80 m ²	1,00	82,80m ²
	vrchní část - celkem	82,80 m²		82,80 m²
střešní část		0,00 m ²	1,00	0,00m ²
	střešní část - celkem	0,00 m²		0,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
vrchní část	13,80*7,50*2,70	=	279,45 m ³
střešní část	13,80*7,50*2,80/2	=	144,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	424,35 m³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy neizolované
Zdivo	zděné tl. 45 cm
Stropy	dřevěné
Střeška	krov dřevěný, vázaný
Krytina	pálená krytina
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	břízolitové omítky
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	chybí
Schody	chybí
Dveře	hladké plné dveře
Okna	dřevěná špaletová
Podlahy obytných místností	prkenný povrch
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	ústřední topení
Elektroinstalace	motorová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	chybí
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	částečné odkanalizování
Vybavení kuchyně	chybí
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
Záchod	chybí
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	104
------------------	-------------------	-----

Obestavěný prostor	[m ³]	424,35
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 485 225
Stáří	roků	96
Další životnost	roků	0
Opotřebení	%	100,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	0

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
vedlejší stavba	vedlejší stavba přistavená po pravé straně dvora	414	237,00 m ³	1 500 Kč/m ³	0 Kč	90 %	0 Kč
			0,00 0	0 Kč/0	0 Kč	0 %	0 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							0 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky zast.plochy a zahrady ve funkčním celku o celkové výměře 1 449m² v obci, která nemá zpracovanou CM. Poměrně lukrativní pozemek v obytné zástavbě na konci obce.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklá cena podobných pozemků v místě a čase: od 300,- do 500,- Kč/m². Vzhledem k situování pozemku lze uvažovat, že v případě jeho uvolnění (po asanaci stávajícího objektu) by se jeho cena mohla pohybovat cca kolem 400,- Kč/m².

nabídka RK:

Prodej stavebního pozemku 915 m² Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště
560 000 Kč (612 Kč za m²)

Exkluzivně nabízíme pěkný stavební pozemek v obci Dolní Němčí. Celková plocha pozemku je 915 m² a uliční šíře má 30 m. Veškeré inženýrské sítě se nachází na okraji pozemku. Pozemek leží v mírném svahu a je ideálně nachystaný na venkovní terasu otočenou na jih

Prodej stavebního pozemku 870 m² Strání, okres Uherské Hradiště
433 000 Kč (498 Kč za m²)

Zprostředkujeme Vám prodej lukrativního pozemku určeného k zástavbě v klidné části obce Strání. Celková rozloha parcely činí 870m². K parcele jsou přivedeny inženýrské sítě, voda, elektřina a zavedena kanalizace.

Prodej stavebního pozemku 2 354 m² Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště
799 000 Kč (339 Kč za m²)

Prodej stavebního dvoj-pozemku vhodného na výstavbu samostatně stojícího rodinného domu v nově vzniklé lokalitě obce. Pozemek je koncový, kompletně zasilovaný s asfaltovou příjezdovou komunikací.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 414	356	400	1 / 1	142 400
zahrada	1339	665	400	1 / 1	266 000
zahrada	1345	428	400	1 / 1	171 200
Celková výměra pozemků:		1 449		Hodnota pozemků celkem:	579 600

Výpočet porovnávací hodnoty

Vzhledem ke stavebnětechnickému stavu objektu propočet porovnávací metodou není proveden.

Náklady na asanaci:

1) rodinný dům

OP RD: $424 \text{ m}^3 \times 200,- \text{ Kč/m}^3 = 84\,800,- \text{ Kč}$ vlastní asanace

$424 \text{ m}^3 \times 0,20 = 85 \text{ m}^3$ sutě $\times 1,8 \text{ t/m}^3 = 153 \text{ t}$ $\times 500,- \text{ Kč/t} = 76\,500,- \text{ Kč}$ odvoz a uložení sutě

OP chlívů: $237 \text{ m}^3 \times 200,- \text{ Kč/m}^3 = 47\,400,- \text{ Kč}$ vlastní asanace

$237 \text{ m}^3 \times 0,20 = 47 \text{ m}^3$ sutě $\times 1,8 \text{ t/m}^3 = 85 \text{ t}$ $\times 500,- \text{ Kč/t} = 42\,500,- \text{ Kč}$ odvoz a uložení sutě

Celkem náklady na asanaci:

251 200,- Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Při současném ST stavu objektu není možné uvažovat o jeho pronájmu.

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena volných pozemků: **579 600,- Kč**

Náklady na asanaci: - **251 200,- Kč**

Rozdíl: **328 400,- Kč**

Obvyklá cena RD zapsaného na LV 378 včetně pozemků p.č. 414,1339 a 1345 v k.ú. Korytná by se mohla pohybovat kolem 300 000,- Kč .

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	579 600 Kč
Obvyklá cena	300 000 Kč

Silné stránky nemovitosti

- poměrně rozlehlé pozemky na okraji obce

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.	3
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti.	2

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“

exteriéry



uliční pohledy



dtto



poškozené zdivo



poškozený krov



vnitřní chodba



pokoj

exteriéry



pokoj



pokoj



poškozené interiéry



nefunkční kotel ÚT



dvůr a vedlejší stavba



zahrada



pohledy ze dvora



