

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6322-50/2020

o ceně rodinného domu Rozhraní č.p.3

NEMOVITÁ VĚC:	rodinný dům s pozemky na LV 52 v k.ú. Rozhraní
Katastrální údaje :	Kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Rozhraní, k.ú. Rozhraní
Adresa:	Rozhraní 3, 569 03 Rozhraní

VLASTNÍK:	8952051636, Miroslava Růžicková
Adresa:	Politických vězňů 285, 261 01 Příbram

OBJEDNAVATEL:	Dražební společnost Morava s.r.o.
Adresa:	Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL:	Ing. Jaroslav Fojtů
Adresa:	Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. 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)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA

500 000 Kč id.1/10 50 000 Kč

Stav ke dni: 12.5.2020
Za přítomnosti: znalec
Počet stran: 19 stran

Datum místního šetření: 12.5.2020
Počet příloh: 6 Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 18.5.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit rodinný dům č.p.3 v obci Rozhraní okres Svitavy zapsaný na LV 52 v k.ú. Rozhraní jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

- 1) výpisy z LV č.52 ze dne 7.10.2019
- 2) územní plán obce

Místopis

Obec Rozhraní na trase I/43 mezi Brnem a Svitavami asi 18 km jižně od Svitav a 6 km severně od Letovic. Oceňovaný objekt po pravé straně hlavní silnice v místní části Hřib asi 2 km jižně od centra obce Rozhraní - viz. situace v příloze. V místě oceňovaného rodinného domu možnost napojení pouze na rozvod NN a veřejný vodovod.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☒ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ 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:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

12/36 Obec Rozhraní, č. p. 74, 56903 Rozhraní

Celkový popis

Rodinný dům č.p.3:

Přízemní, nepodsklepený objekt se sedlovou střechou a volným půdním prostorem ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu k asanaci nebo kompletní a finančně náročně rekonstrukci včetně prvků dlouhodobé životnosti. Původní objekt postavený pravděpodobně po I. sv. válce neudržovaný.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: - viz.LV

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: objekt zdevastovaný ke kompletní rekonstrukci nebo asanaci - viz. fotodokumentace

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.3

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

4. Výnosová hodnota

4.1. rodinný dům na LV 52

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům na LV 52

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.3

znalci nebyl umožněn vstup do objektu, ocenění provedeno náhradní metodikou z venkovní prohlídky a předpokládanému ST stavu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	0,01	0,00 m
I.NP 19,60*9,10 =	178,36	2,70 m
podkroví	0,01	0,00 m
	178,38 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část 0,001 =	0,00
NP	vrchní část 178,36*2,80 =	499,41
Z	střešní část 178,36*2,40/2 =	214,03
Obestavěný prostor - celkem:		713,44 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez funkční izolace	P	100
2. Zdivo	smíšené zděné tl. 60	P	100
3. Stropy	dřevěné s omítaným podhledem	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	cementová taška	P	50
5. Krytina	pálená krytina	S	50
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	50
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	50
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	hladká	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna	P	100

11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	hladké plné dveře	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová, zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	50
14. Podlahy obytných místností	volné koberce	P	50
15. Podlahy ostatních místností	cem.potěr	P	100
16. Vytápění	lokální na TP	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	pouze studená	P	100
20. Zdroj teplé vody	chybí, nefunkční	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	WC, sprchový kout (vana) v rámci kuchyně	P	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	3,40	50	0,46	0,78
5. Krytina	S	3,40	50	1,00	1,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	50	1,00	0,45
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	50	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	50	0,46	0,51
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100	0,46	1,89
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30

26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					65,06
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6506

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6506
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 686,54
Plná cena: 713,44 m ³ * 2 686,54 Kč/m ³	=	1 916 685,10 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 100 roků		
Opotřebení: 70,000 %	-	1 341 679,57 Kč

Rodinný dům č.p.3 - zjištěná cena	=	575 005,53 Kč
--	---	----------------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

ze S strany pravděpodobně původní hospodářská část ve špatném ST stavu k rekonstrukci, dále z J strany zděné oplocení a ve dvoře rozpadlé chlévy vše zdevastované k asanaci a bezcenné

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	575 005,53
Procento příslušenství	%	20,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	115 001,11

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Pouze úzké pozemky v šířce kolem 10 m podél silnice I. tř. a železničního koridoru Brno - Česká Třebová silně zatížené hlukem a prachem z dopravy. Z hlediska platného SÚP v zoně pro zástavbu ale pouze v úzkém pruhu kolem silnice navíc v ochranném silničním a drážním pásmu. Svah nad objektem p.č.12/36 v pásmu plochy smíšené nezastavěného území - přírodní vodohospodářské, ochranné a protierozní (nezastavitelné)

Obvyklá cena podobných pozemků pro výstavbu RD v místě a čase: 200,- Kč

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek Březová
Popis:	Prodej stavebního pozemku 4 951 m ² Březová nad Svitavou 495 000 Kč (100 Kč za m ²) Prodej stavebního pozemku v Březové nad Svitavou o rozloze 4.951 m ² . Dle územního plánu je zde možnost postavit 1 rodinný dům o 2 patrech + obytné podkroví o půdorysu cca 13 x 10,5 m. IS v hlavní komunikaci, elektřina na hranici pozemku. Pozemek je výškově členěný
Koeficienty:	

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek v ochranném pásmu	0,90			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
495 000	4 951	99,98	0,81	80,98

Zjištěná průměrná jednotková cena	80,98 Kč/m²
--	-------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	39	417	100,00		41 700
zahrada	13/2	155	100,00		15 500
		0	0,00		0
		0	0,00		0
		0	0,00	1 / 2	0
		0	0,00	1 / 2	0
		0	0,00	1 / 2	0
		0	0,00	1 / 2	0
		0	0,00	1 / 2	0
		0	0,00	1 / 2	0
		0	0,00	1 / 2	0
		0	0,00	1 / 2	0
		0	0,00	1 / 2	0
Celková výměra pozemků		572	Hodnota pozemků celkem		57 200

4. Výnosová hodnota

4.1. rodinný dům na LV 52

Objekt v současném ST stavu neprónajimatelné

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory			0	0	0	7,50
	Celkový výnos za rok:					0	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	1 916 685

Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	0
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	0
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 000
Pojištění	0,20 % * RC	Kč/rok	3 833
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	28 750
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	35 583
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	0,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	0

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům na LV 52

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK .Oproti porovnávaným objektů úprava koeficienty K3 a K7 z důvodu situování :

- nemovitost na úzkém pozemku podél silnice I.ř. a žel. koridoru bez možnosti další zástavby
- nemovitost v ochranném pásmu silnice I.ř. a žel. koridoru
- nemovitost v podílovém spoluvlastnictví

Užitná plocha:	142,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 255,56 m ³
Zastavěná plocha:	313,89 m ²
Plocha pozemku:	572,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Bělá nad Svitavou
Popis:	Prodej rodinného domu 60 m2, pozemek 968 m2 Bělá nad Svitavou 600 000 Kč k prodeji dům v obci Bělá nad Svitavou, okres Svitavy. Dům je určený k rekonstrukci. Je napojen na elektřinu a vodu. K domu náleží svažité zahrada s ovocnými stromy
Pozemek:	968,00 m ²
Užitná plocha:	60,00 m ²

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,80	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,70	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
600 000	60,00	10 000	0,45	4 500



Zdroj: RK

Název:	RD Chrastavec			
Popis:	Prodej rodinného domu 72 m ² , pozemek 385 m ² Chrastavec, okres Svitavy 750 000 Kč k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 v obci Chrastavec. Dům je členěný na jedno nadzemní podlaží, prostornou půdu a sklep. Dům je před kompletní rekonstrukcí. K domu také náleží zahrada o rozloze 313 m ² .			
Pozemek:	385,00 m ²			
Užitná plocha:	72,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,70	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,70	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
750 000	72,00	10 417	0,46	4 792



Zdroj: RK

Název:	RD Březová			
Popis:	Prodej rodinného domu 200 m ² , pozemek 264 m ² Březová nad Svitavou 899 000 Kč Prodej rozsáhlého podsklepeného domu (před rekonstrukcí) s terasou a nevyužitým podkrovím, který se nachází ve městě Březová nad Svitavou, ul. Pražská. Zastavěná plocha domu činí 232 m ² (+ předzahrádka o velikosti 32 m ²), jeho užitná plocha je pak 200 m ² . Pozemek náležící k domu má tak celkovou výměru 264 m ² . V domě je situována rovněž část využitelná ke komerčním účelům (dílna + prodejna). Dům má tři samostatné vchody. Vytápění je zajištěno kotlem na plyn i tuhá paliva			
Pozemek:	264,00 m ²			
Užitná plocha:	200,00 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,80	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,70	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
899 000	200,00	4 495	0,50	2 248



Zdroj: RK

Název:	RD Rozhraní			
Popis:	Prodej rodinného domu 90 m ² , pozemek 1 339 m ² Rozhraní 800 000 Kč Prodej rodinného domu s přilehlým pozemkem o celkové výměře 1339 m ² v obci Rozhraní, okres Svitavy. Dispozice: vstupní veranda, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC a komora. V přízemí se nachází garáž a technické zázemí. V podkroví je možné vybudovat další obytnou část. Vytápění ústředním plynovým kotlem, ohřev vody zajišťuje el. bojler. Dům je napojen na veřejný vodovod, el. energii a zemní plyn. Odpady jsou svedeny do septiku			
Pozemek:	1 339,00 m ²			
Užitná plocha:	90,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,70	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
800 000	90,00	8 889	0,45	4 000



Zdroj: RK

Minimální jednotková porovnávací cena	2 248 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 885 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 792 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	3 885 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	142,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	551 670 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům č.p.3	575 005,50 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. venkovní úpravy	115 001,10 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. pozemky	57 200,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. rodinný dům na LV 52	0,- Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. rodinný dům na LV 52	551 670,- Kč

Porovnávací hodnota	551 670 Kč
Věcná hodnota	747 207 Kč
z toho hodnota pozemku	57 200 Kč

Silné stránky

-nejsou

Slabé stránky

- objekt ve velmi špatném ST stavu
- situování objektu u rušné komunikace a žel. koridoru

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena rodinného domu zapsaného na LV 52 včetně pozemků by se mohla pohybovat kolem 500 000,- Kč.

Obvyklá cena

500 000 Kč

slovy: Pětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9

V Bystřici pod Hostýnem 18.5.2020

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

Znalecká doložka:

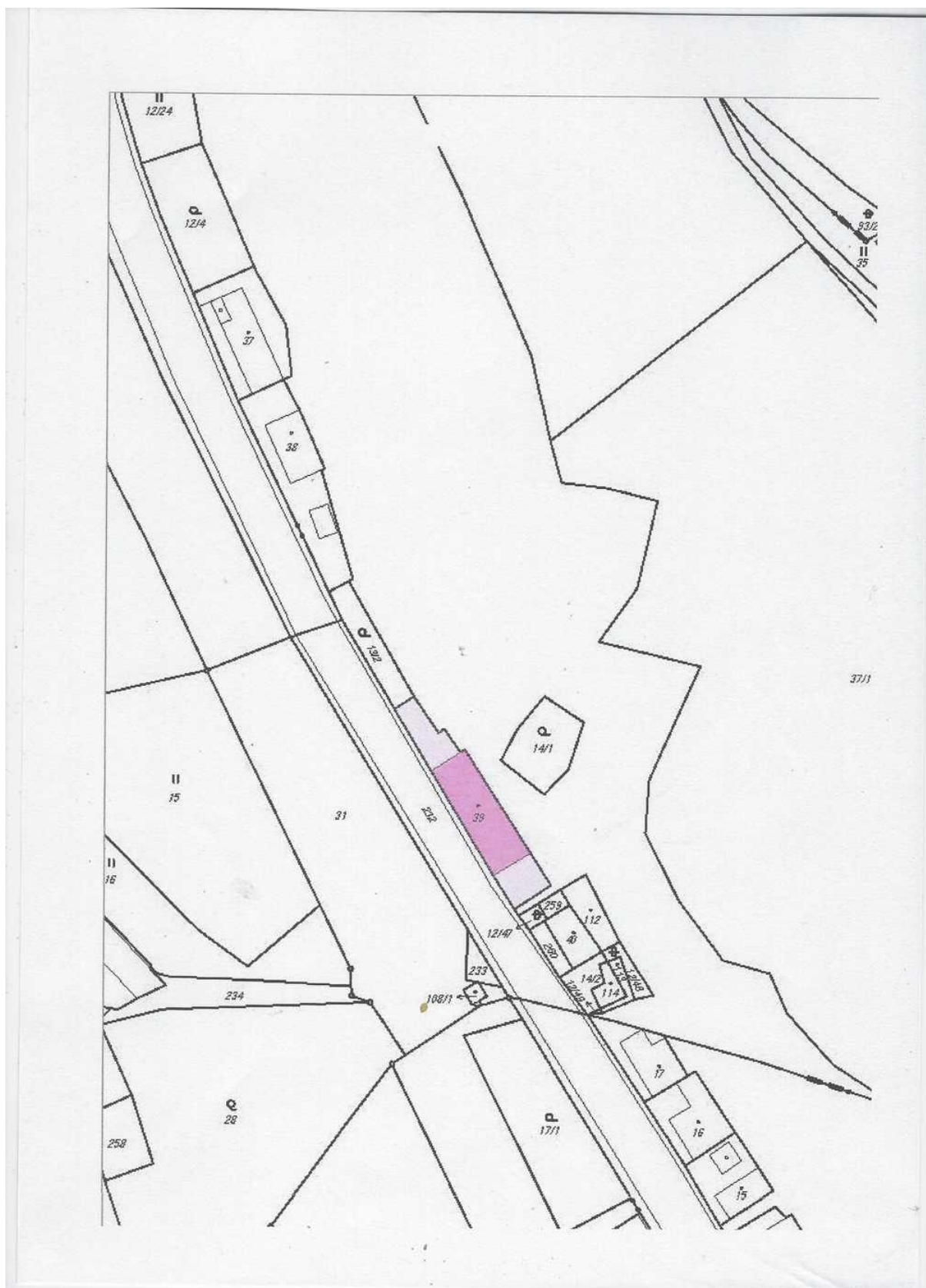
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

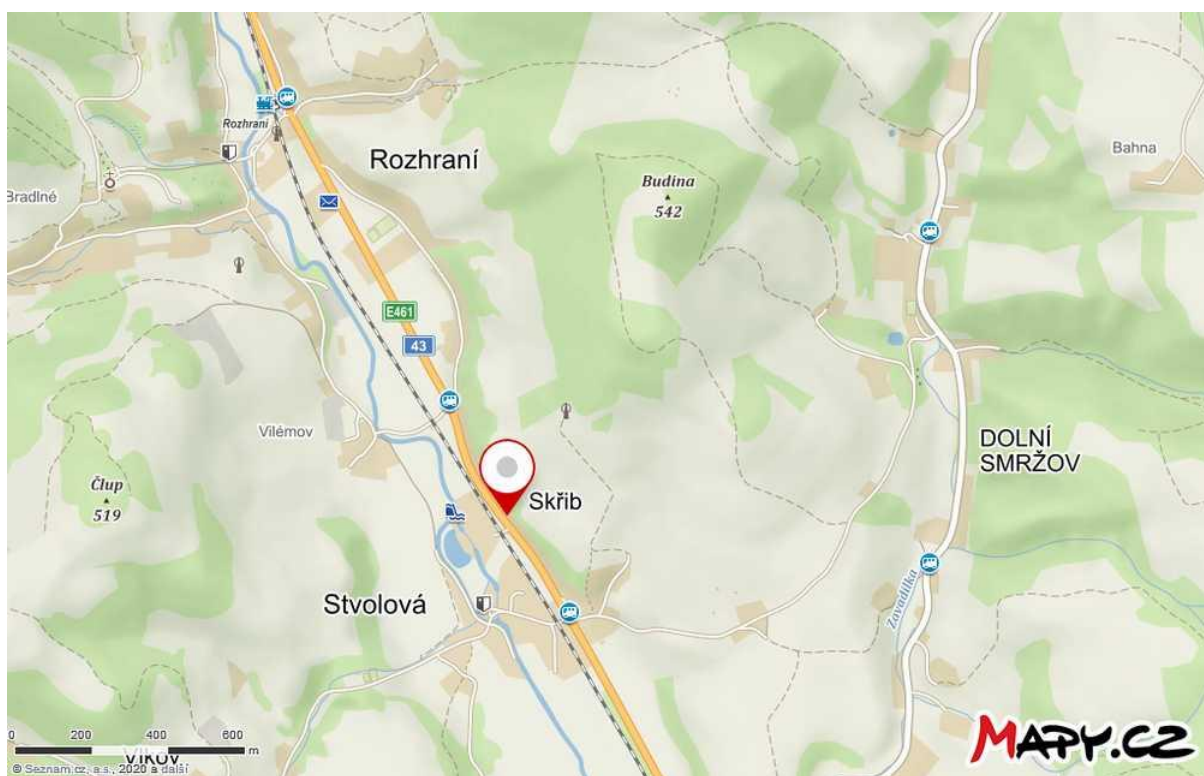
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6322-50/2020 znaleckého deníku.

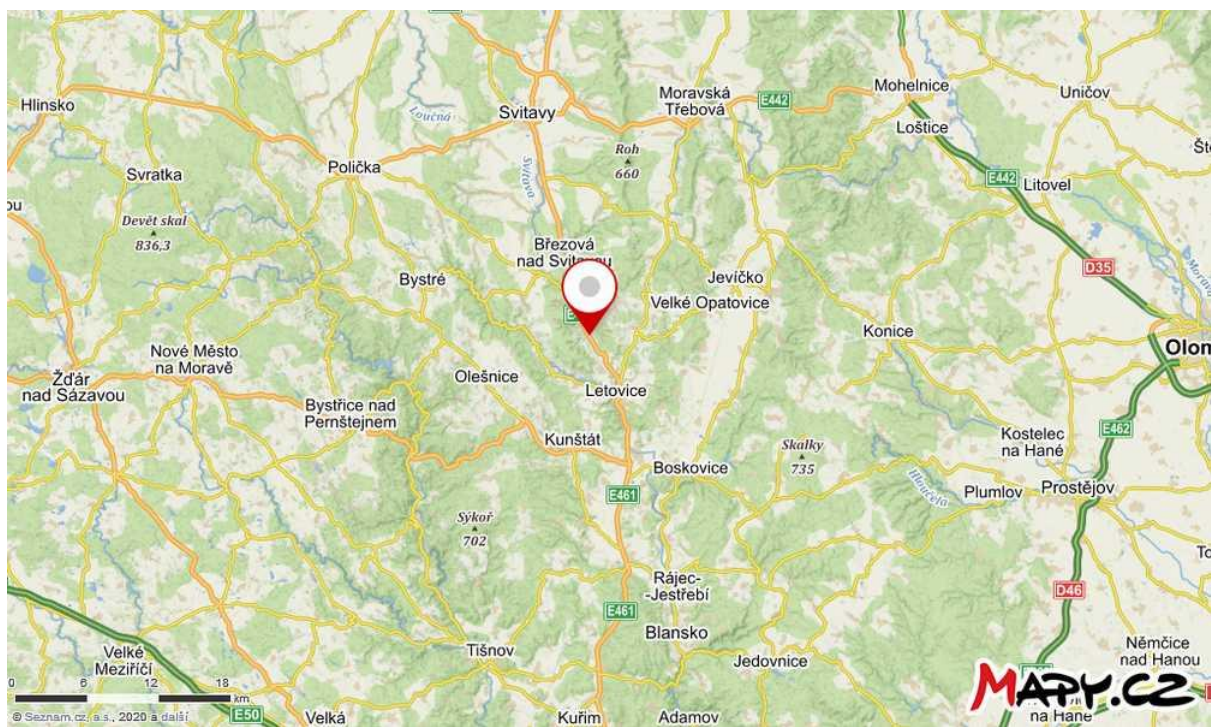
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6322.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM	1
situování	2
foto	2
výpis z LV	1







exteriéry





