



Odhad obvyklé ceny nemovitosti číslo 2031/126/2016

NEMOVITOST: Rodinný dům, -, Pozemek p.č. 294 s RD č.p. 160 a pozemek p.č. 293
Adresa nemovitosti: Sportovní 160, Rumburk - Rumburk 2-Horní Jindřichov
Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Rumburk, k.ú. Horní Jindřichov, kód k.ú. 743593, LV 42
Ostatní stavby: kolna
Pozemky: 293, 294
Vlastník stavby: SJM Jiří Karel, Slovenského národního povstání 155 / 10, 408 01 Rumburk, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
SJM Zdenka Macháčková, Sportovní 160 / 5, 408 01 Rumburk, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: SJM Jiří Karel, Slovenského národního povstání 155 / 10, 408 01 Rumburk, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
SJM Zdenka Macháčková, Sportovní 160 / 5, 408 01 Rumburk, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : DRS IMMO a.s.
Adresa objednatele: Lazy VII 5583, Zlín, 760 01
IČ: 26285011
DIČ: CZ26285011

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: koupě výstavba změna stavby rekonstrukce leasing jiné



Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA

400 000 Kč

Datum místního šetření: 27.9.2016

Datum zpracování: 27.9.2016

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 4

České Lípě, dne 27.9.2016

Otisk razítka

Ing. Miroslav Bažant



STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1850 změna stavby v r. rekonstrukce v r.
 Rekonstrukce: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře
 ostatní

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované
	<input type="checkbox"/> kovové	<input checked="" 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	<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		<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			<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Přípojky:	<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 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: 11 200 (setrvalý stav)
 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		
		ks	m ²	m ³	m ²				ks	m ²	m ³	m ²
	0 / 0		494	590	112	100,00		/		494	0	0

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
0 Kč	

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	401 511 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	558 054 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	400 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	49 400 Kč	0 Kč

	x	x
Minimální cena v rekonstrukci		
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	
Reprodukční cena pro pojištění	3 410 024 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	3 353 024 Kč	
- ostatní objekty	57 000 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

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 nemovitosti - list vlastnictví č. 42 Kopie katastrální mapy
Charakteristika obce	Rumburk je obec s 11200 obyvateli. Obec leží v blízkosti státní hranice s Německem ve Šluknovském výběžku v okrese Děčín, Ústecký kraj. V celém šluknovském výběžku je značná komunita nepřizpůsobivého obyvatelstva a vysoká nezaměstnanost.
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:
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území
ANO	Demograficky negativně zatížená lokalita
Komentář: skupiny nepřizpůsobivého obyvatelstva	
RIZIKO	Věcná břemena a obdobná zatížení:
NE	Bez věcných břemen
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Všechny exekuce a zástavní práva nejsou zohledněna v ceně.	
RIZIKO	Ostatní rizika:
NE	Nemovitost není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s 1.NP se sedlovou střechou. Povinné nebylo možné kontaktovat. Telefon nefunkční, v domě nikdo delší dobu nebydlí. Proto byl objekt oceněn podle vnějšího stavu a dle skutečností, které znalec mohl zjistit nahlédnutím do oken. Některé rozměry musely být odhadnuty.
Druh stavby - účel využití	Rodinný dům.
Dispoziční řešení	Nebylo možné zjistit
Popis tech. stavu stavby	Základy jsou kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou převážně dřevěné roubené. Vodorovné nosné konstrukce předpokládám s viditelnými trámy. Střecha je sedlová s břidlicovou dožitou krytinou. Bleskosvod chybí, Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu dožité, Fasáda je vápenná dožitá, vnitřní povrchy - tapety - dožité, okna jsou dřevěná jednoduchá. Vnitřní konstrukce předpokládám podstandardní ve špatném stavu, jak odpovídá vnějším konstrukcím a jak bylo možné zjistit nahlédnutím do oken, topení ústřední. Stáří objektu cca 170 let, špatný technický stav
Příslušenství stavby	kolna přiléhající ze zadní strany k domu.

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamené
2. Zdivo	roubené a smíšené zdivo
3. Stropy	viditelné trámy
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	břidlice
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	malby a tapety
8. Fasádní omítky	vápenné
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	

11. Schody	
12. Dveře	
13. Okna	dřevěná, jednoduchá
14. Podlahy obytných místností	
15. Podlahy ostatních místností	
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	
20. Zdroj teplé vody	
21. Instalace plynu	
22. Kanalizace	
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	
25. Záchod	
26. Ostatní	chybí

Popis pozemků

Základní popis	Pozemek p.č. 294 o velikosti 133m ² zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
oceňovaných pozemků	Pozemek p.č. 293 o velikosti 361m ² zapsaný v druhu pozemku zahrada.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:	Cena pozemků v obci a okolí se v současné době pohybuje od 100-Kč do 400,- Kč. V tomto případě byla cena s přihlédnutím k poloze stanovena ve výši 100,-Kč/m ² .
---	---

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Celková cena pozemku Kč
zahrada	293	361	100	36 100
zastavěná plocha a nádvoří	294	133	100	13 300
Celková výměra pozemků		494	Hodnota pozemků celkem	49 400

Výpočet věcné hodnoty staveb

Základy jsou kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou převážně dřevěné roubené. Vodorovné nosné konstrukce předpokládám s viditelnými trámy. Střecha je sedlová s břidlicovou dožitou krytinou. Bleskosvod chybí, Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu dožité, Fasáda je vápenná dožitá, vnitřní povrchy - tapety - dožité, okna jsou dřevěná jednoduchá. Vnitřní konstrukce předpokládám podstandardní ve špatném stavu, jak odpovídá vnějším konstrukcím a jak bylo možné zjistit nahlédnutím do oken, topení ústřední. Stáří objektu cca 170 let, špatný technický stav

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1.NP	112,38 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	15,90x6,70x2,90+3,00x1,95x2,20	=	321,81 m ³
zastřešení	15,90x6,70x5,00÷2+3,00x1,95x0,50÷2	=	267,79 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	589,59 m ³

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m ²]	112	
Obestavěný prostor	[m ³]	589,59	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 687	
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 353 024	
Stáří	roků	166	
Další životnost	roků	14	
Opotřebení	%	85,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	502 954	

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
kolna	dřevěná kolna	294	57,00 m ³	1 000 Kč/m ³	57 000 Kč	90 %	5 700 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							5 700 Kč

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
Rumburk, Starokřečanská Zděný a roubený RD s 1.NP + podkroví, dobrý technický stav. Pozemek 860m ² .	580,00	860	749 000	1 291	0,53	689 
Rumburk, Vojtěcha Kováře Zděný rodinný dům s 2.NP, dobrý technický stav. Pozemek 300m ² ,	985,00	413	1 100 000	1 117	0,62	690 
Rumburk, samostatně stojící zděný RD s 1.NP + podkroví, před rekonstrukcí, stáří cca 90 let. Pozemek 7000m ² ,	1 224,00	7 000	850 000	694	0,96	664 
Variační koeficient před úpravami:		24,24 %	Variační koeficient po úpravách:		1,77 %	
Průměrná cena						681 Kč/m ³
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovitosti						589,59 m ³
Porovnávací hodnota						401 511 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 xrok)	
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		Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,00 % x RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	3,00 % x RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady	0,00 % x RC	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 m² započitatelné plochy

Obvyklá cena:		400 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:		0Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:	1,00 %	4 000Kč
Z toho obvyklá cena pozemků:		49 400Kč
Upravená obvyklá cena:		346 600Kč
Započitatelná plocha:		0,00m ²
Jednotková cena		346 600Kč

Seznam příloh:

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblasti.	1

Znalecká doložka: 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.

