

Aktualizace odhadu č.

53/4239/2013

odhad obvyklé ceny nemovitosti pro účel dražby nedobrovolné

Předmět ocenění:	RD bez nebytových prostor		stávající dokončený
Číslo popisné:	76	na pozemku parc.č.:	St. 20
Pozemky:	St. 20 zast.pl. a nádvoří, 69/2 zahrada		
Další nemovitosti:	skladový přístřešek, venkovní úpravy, trvalý porost		
Vlastník stavby	SJM Bareš Jiří a Barešová Hana, Rozstání 76, 571 01		
Vlastník pozemků	SJM Bareš Jiří a Barešová Hana, Rozstání 76, 571 01		
Katastrální úřad pro:	Pardubický kraj	LV č.:	88
Okres:	Svitavy	Část obce:	
Obec:	Rozstání	Ulice:	
Katastrální území:	Rozstání u Moravské Třebové	Číslo orientační:	

Objednatel:	PROKONZULTA, a.s., Křenová 26, 602 00 Brno, IČ:25332953		
Místní šetření provedeno dne:	9.5.2013	Za účasti:	paní Barešové

Fotodokumentace:



OBVYKLÁ CENA	SOUČASNÁ:	457 000,- Kč
	BUDOUCÍ:	
	MINIMÁLNÍ:	

Vypracoval:	ing. Šafařík Jaromír	
Adresa:	Havlíčkova 3936	
	767 01 Kroměříž	
Tel.: / Fax.:	731 105 809	
E-mail:	safarik.znalec@centrum.cz	
Datum vyhotovení:	4.2.2014	Podpis, razítko

Počet stran včetně příloh:	10	
----------------------------	----	--

Popis lokality a pozemku	
Popis lokality (velikost obce, poloha obce, umístění v obci, okolní zástavba, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, negativní vlivy v okolí atd.)	Oceňovaný rodinný dům č.p. 76 se nachází v severozápadní okrajové části obce Rozstání, která leží ve vzdálenosti 5 km od města Moravská Třebová. V obci žije 255 obyvatel., převládá zcela zástavba rodinných domů. Obcí prochází silniční komunikace č. 371 směr Chornice-Moravská Třebová. V místě je pouze pohostinství, v oblasti zábavy se jedná o požární nádrž, která je využívána jako koupaliště. Ordinance lékařů jsou v sousedním Městečku Trnávka, za ostatními službami se musí dojet do Moravské Třebové.
Popis pozemku (druh pozemku, tvar pozemku, svažitost, orientace ke světovým stranám, povrchová úprava, přípojky inženýrských sítí, charakter přístupové komunikace atd.)	Pozemky kultury zastavěná plocha a zahrada jsou z části s dřevěným oplocením, a to z pravé přední, boční a zadní strany. Spolu jako celek jsou tvaru obdélníkového, typu jsou mírně svažitého. Provedeno je napojení na elektrifikační a vodovodní síť. Kanalizace je svedena do žumpy. Orientace pozemků je jihozápadním směrem. Přístupová komunikace je zpevněná asfaltová.
Přístup (přímo z veřejné komunikace, přes cizí pozemky ošetřený věcným břemenem, právně nezajištěn atd.)	Přístup k nemovitostem je z přední strany přímo z veřejné komunikace, a to na parcele č. 1295 ostatní plocha se způsobem využití silnice, která je v majetku Pardubického kraje.
Záplavové území (ano, ne, příp. kdy naposledy a jaký byl rozsah záplav)	Nejedná se o záplavovou resp. zátopovou oblast.

Popis budovy			
Rok dokončení		1777	
Rok modernizace		1992	
Počet podlaží	nadzemních	1	Podsklepeno [%]
	podzemních	0	Půdní vestavba [%]
Počet byt. jedn.	1	nebyt jedn.	0
		garážových stání	0
Stručný popis budovy (popis konstrukčních prvků, materiálového provedení, vybavení, technických zařízení atd.), popis provedených rekonstrukcí, přístaveb apod.	Stavba rodinného domu č.p. 76 je samostatně stojící, je zděná o tl. zdiva 45 cm. Zdivo je převážně z cihel nepálených. Stěty domu jsou provedeny jako dřevěné jednostranné. Proveden je kamenný základový pás bez vodorovné izolace. Stropy jsou dřevěné trámové bez podbití, v menší míře s rovným podhledem. Střecha stavby je dřevěná sedlová krytá osinkocementovými šablonami na bednění a osinkocementovými vlnitými deskami. Klempířské konstrukce jsou částečné z pozinkovaného plechu. Venkovní povrch je u zdiva upraven vápenocementovou omítkou bez venkovního obkladu, omítka u levé části je z velké části opadlá, nepálené zdivo narušené povětrnostními vlivy. Vnitřní povrchy jsou z vápenné hladké a hrubé omítky. Keramický vnitřní obklad je u kuchyně a koupelny. Schody na půdu jsou dřevěné strmé a bez podstupnic. Okna jsou dřevěná dvojí. Dveře jsou dřevěné hladké a náplňové. Zavedena je světelná a motorová elektroinstalace. Záchod je standardní splachovací. Podlahy jsou u pravé části převážně z PVC a dále z keramické dlažby. Ostatní jsou z betonové mazaniny. Vnitřní odkanalizování je z kuchyně, koupelny a od záchodu. Sporák je elektrický. Z vnitřního hygienického vybavení je vana, umývadlo a záchod. V roce 1992 byla provedena modernizace domu zbudováním sociálního zařízení.		
Vytápění, TUV	Vytápění je pouze v pravé části, a to etážové elektrickým kotlem. Zdrojem teplé vody je elektrický zásobníkový ohříváč.		

Napojení na IS	Provedeno je napojení na elektřinu a vodovod, v obci je možnost napojení na zemní plyn.
Řešení půdorysu, funkční uspořádání, popis místností, celková podlahová plocha	Rodinný dům má půdorysný tvar písmene „U“. Pravá obytná část je dispozičně řešena jako jednotka 2+1. Sestává ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny, zádveří a chodby. V levé části je neobytná bývalá kuchyně, která má podsklepení. Toto z důvodu malé světlé výšky (1,40 m) není započteno do podlahových ploch. Dále je zde komora a chodba. Celková plocha domu činí 111,27 m ² , užitná obytná podlahová plocha je 67,45 m ² .
Vedlejší stavby a příslušenství	K domu náleží vedlejší stavba skladového přístřešku přiléhající k levé straně domu. Dále pak venkovní úpravy minimálního rozsahu (přípojky vody a elektřiny, dřevěné oplocení, plotová branka, žumpa a zpevněná plocha z betonových dlaždic) a trvalý porost.
Celkový stav (budovy, bytu)	Podprůměrný.
Poškození, nutné opravy	Levá část domu v havarijním stavu.
Na odstranění třeba Kč	-
Stav budovy v případě novostavby, rekonstrukce apod. (% rozestavěnosti)	Stavba dokončená a užívaná.
Pro dokončení je třeba Kč (realnost rozpočtu)	-
Doplňující informace, poznámky, komentář	

Závěrečná analýza	
Pronajímatelnost (velmi dobrá, dobrá, obtížná, apod.)	Velmi obtížná
Zpeněžitelnost (velmi dobrá, dobrá, obtížná, apod.)	Obtížná
Omezení vlastnických práv (věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva atd.)	Jsou evidována následující omezení vlastnických práv : zástavní právo smluvní, nařízení exekuce, exekuční příkazy k prodeji, zástavní právo exekutorské a rozhodnutí o úpadku.
Zahrnuta v ceně obvyklé (ano,ne)	Zohledněno ve výši úpravného koeficientu u porovnávaných nemovitostí.
Další rizika (jinde neuvedená)	Ne
Silné stránky	V obci je možnost napojení na zemní plyn, blízkost města Moravská Třebová.
Slabé stránky	Vzhledem k stáří stavby a neprováděné údržbě je nutná adaptace levé části, v opačném případě hrozí její zhroucení a poškození pravé části. U domu není garáž. Rozsah příslušenství je nízký a jeho stav velmi špatný. Značně převyšující nabídka nad poptávkou.
Vyhodnocení kupní smlouvy	Bez kupní smlouvy

Zdůvodnění obvyklé ceny	Obvyklá cena je stanovena na základě porovnávací metody. Výnosovou metodu nelze u tohoto typu nemovitosti použít, jelikož nelze předpokládat její pronajmutí.
Použité podklady	
výpis katastru nemovitostí LV č. 88 pro k.ú. Rozstání u Moravské Třebové, obec Rozstání prokazující stav evidovaný k datu 30.4.2013 informativní kopie katastrální mapy získaná dálkovým přístupem skutečnosti zjištěné prohlídkou dne 9.5.2013 údaje místních realitních kancelářů údaje a podklady předložené spolumajitelkou nemovitostí	

POROVNÁVACÍ METODA

Nemovitost č. 1



Prodej pěkného, částečně zrekonstruovaného stylového statku se stodolou a velkou zahradou. Jedná se o cihlové stavení s uzavřeným dvorem a zahradou výměry 766 m², na které jsou vzrostlé ovocné stromy. Dům je podsklepený - dva sklepy s dobovými klenutými stropy. Jsou zde nové rozvody vody, nové el. rozvody 230V a 380V. Kanalizace je vyvedena do vlastní jímky. Vytápění je lokální na tuhá paliva, zdrojem teplé vody je zásobník na tuhá paliva. Dispoziční řešení jako jednotka 3+1. Klidné prostředí obce Gruna u Moravské Třebové v zalesněné oblasti - 15 min od Moravské Třebové. Užitná podlahová plocha domu celková je 138 m². Nabídková cena je 649.900,- Kč

Stavebně-technický stav je lepší, vnitřní vybavení je horší, vytápění lokální na tuhá paliva, výměra pozemků i rozsah příslušenství je podstatně větší. Jedná se o nabídku. Úpravný koeficient brán ve výši 0,90.

cena Kč/m²

úpravný koeficient

upravená cena Kč/m²

4.709,-

0,90

4.238,-

Nemovitost č. 2



Prodej bývalé zemědělské usedlosti o velikosti 4+2 obci Linhartice u Moravské Třebové, v klidné části obce s přístupem po zpevněné komunikaci. V domě jsou dva byty 2+1. Oba byty mají samostatné vchody z uzavřeného dvora a druhý byt i ze zahrady. V nemovitosti je dále garáž a sklepy. Příslušenstvím je stodola, dílna, venkovní úpravy a trvalý porost. Plocha stavební parcely je 1.198 m² a okolo domu jsou další pozemky o ploše 3.932 m². Dům je volný k okamžitému užívání, ale je třeba počítat s rekonstrukcí, především v části poškozené požárem. V Linharticích je škola, školka, obchod a v nedaleké Moravské Třebové (1 km) se pak nachází kompletní občanská vybavenost. Vytápění je lokální na zemní plyn. Celková užitná plocha je 173 m². Nabídková cena činí 990.000,- Kč

Stáří domu je nižší, vnitřní vybavení je srovnatelné. Lepší je občanská vybavenost v obci. Podstatně vyšší je rozsah příslušenství a výměra pozemků. Jedná se o nabídku. Úpravný koeficient brán ve výši 0,70.

cena Kč/m ²	úpravný koeficient	upravená cena Kč/m ²
5.723,-	0,70	4.006,-

Nemovitost č. 3



Prodej rodinného domu v obci Kunčina, která leží severozápadním směrem od města Moravská Třebová, a to ve vzdálenosti 5 km. Dispozičně je dům řešen jako jednotka o velikosti 3+kk. V obývacím pokoji je krb, koupelna je adaptovaná s rohovou vanou, sprchovým koutem a WC. V roce 2005 byla dále provedena rekonstrukce elektřiny, podlah, rozvodů ÚT a odpadů, vnitřních omítek. Za domem se nachází zahrada o výměře 327 m². Na ní je trvalý porost druhu ovocné dřeviny. Vytápění je ústřední. Užitná podlahová plocha je 141 m². Nabídková činí cena 720.000,- Kč

Stáří domu je nižší, vnitřní vybavení po rekonstrukci je lepší, pozemky obdobné výměry, stavebně-technický stav je lepší, rozsah příslušenství je obdobný, občanská vybavenost obce srovnatelná. Jedná se o nabídku. Úpravný koeficient brán ve výši 0,80.

cena Kč/m²

úpravný koeficient

upravená cena Kč/m²

5.103,-

0,80

4.085,-

Věcná hodnota stanovená porovnávací metodou :

Jednotková cena Kč/m² užitné plochy upravená

Nemovitost č. 1 - 4.238,-

Nemovitost č. 2 - 4.006,-

Nemovitost č. 3 - 4.085,-

Jednotková cena Kč/m² průměrná

$$(4.238 + 4.006 + 4.085) / 3 = 4.110,-$$

Užitná plocha RD č.p. 76 : 111,27 m²

$$\text{Obvyklá cena RD č.p. 76 : } 111,27 * 4.110 = 457.319,70 \text{ Kč}$$

Současná obvyklá cena RD č.p. 76 zaokrouhlená 457.000,- Kč

slovy: čtyřistapadesátsedmttisíc Kč

Fotodokumentace :



