

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

číslo odhadu	008	14				objednávka odhadu ze dne	11.2.2014
místní šetření proběhlo dne			22.4.2014		za účasti	pana Jiřího Stehny	
jméno a adresa objednatele odhadu			Ing. Eva Jeřábková PROKONZULTA, a.s. – dražební společnost 602 00 Brno, Křenová 299/26				

Odhadce

příjmení	Doležal	jméno	Jaroslav	titul		firma	
- jméno/obchodní jméno	Jiří Stehno, Horní Studenec 56, 582 64 Ždírec nad Doubravou						
- fyzická osoba	IČO		RČ 1	781201/2978	RČ 2		
- právnická osoba	IČO						

1. Identifikace nemovitosti

nemovitost		Rodinný dům			kód nemovitosti		02	list vlastnictví č.		715
ulice	Horní Studenec	č.p.	56	parc.č.	St.103 a zahr. č.708/35			obec	Ždírec nad Doubravou	
počet obyvatel obce		1300			okres			Havlíčkův Brod		
katastrální území	Horní Studenec			podíl na spol. částech budovy a pozemku					SJM	

2. Nález

seznam podkladů pro ocenění, vyhodnocení podkladů

1. Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Horní Studenec, LV č.715, vyhotovený KP Havlíčkův Brod dne 14.5.2014.
2. Snímek z katastrální mapy pro katastrální území Horní Studenec s místem, kde jsou situovány oceňované nemovitosti.
3. Zástavní práva exekutorská, zástavní práva smluvní, zahájení exekuce, zapsané na listu vlastnictví č.715.
4. Vlastní prohlídka a zaměření oceňovaných nemovitostí a získání údajů od spolumajitele domu, povinného pana Jiřího Stehny. Fotografická dokumentace.

Vyhodnocení podkladů:

Na základě místního šetření, dokumentů dodaných objednatelem a informací dodaných panem Jiřím Stehnem bylo zjištěno, že stav předmětných nemovitostí odpovídá snímku z katastrální mapy a zápisům na listu vlastnictví. Jiné než uvedené doklady nejsou k dispozici.

popis nemovitosti

popis lokality, polohy, umístění v lokalitě

Horní Studenec

pošta: 582 64 Horní Studenec

počet obyvatel: 240 (stav k 1.10.2011)

velikost katastrálního území: 602 ha

občanská vybavenost: mateřská škola, smíšená prodejna – 1x, pohostinství – 1x, společenský sál s kapacitou 180 míst, městský hřbitov, pošta - podatelna, sportovní areál

pozoruhodnosti, památky: Gotický jednolodní kostel sv.Václava, vybudovaný kolem roku 1350. V dřevěné roubené zvonici je zavěšen zvon z roku 1583. Obě stavby jsou chráněnou kulturní památkou.

Součást města Ždírec nad Doubravou: od roku 1986. Okres Havlíčkův Brod, kraj Vysočina.

Osada Horní Studenec je převážně rozmístěna podélně při okresní silnici Štěpánov – Ždírec nad Doubravou. Oceňovaný rodinný dům je situován v jeho jihozápadní části nedaleko uvedené okresní silnice s přístupem po místní zpevněné komunikaci. Dům je napojen na veřejný rozvod elektřiny, vody.

popis staveb

Rodinný dům je stavba umístěná na stavební parcele č.103. Stojí samostatně na stavební parcele s nádvořím. Dům je přízemní s plně využitým podkrovím k obytným účelům. Je přístupný z dvorní podélné strany.

Rodinný dům je přízemní s plně využitým podkrovím k obytným účelům.

Obvodové zdivo je převážně cihelné 45-50 cm tl. Střecha sedlová s krytinou z desek Ondulain.

Klempířské prvky střechy jsou úplně z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukce nad přízemím rovné omítané, nespalné. Nad podkrovím rovné, částečně šikmé, zavěšené na konstrukci krovu.

Venkovní omítky pouze hrubé vápenné, vnitřní hladké štukové. Podlahy v přízemí převážně plovoucí a z keramických dlaždic. V podkroví betonové s krytinou PVC.

Okna EURO, dveře rámové náplňové z masivu do ocelové zárubně. Vchodové dveře plastové.

Schody do podkroví jsou dřevěné lakované. Stěny koupelny, WC a částečně kuchyně jsou opatřeny keramickým obkladem.

Koupelna je vybavena vanou, umyvadlem a sprchovým koutem. Kuchyňský kout propojený s obývacím pokojem je vybaven kuchyňskou linkou včetně běžných spotřebičů a elektrickým sporákem.

Vytápění domu je ústřední teplovodní podlahové s topným médiem napojené krbové vložky na tuhá paliva. Voda je rozvedena studená i teplá z elektrického boileru. Splaškové vody jsou svedeny do vlastní žumpy. Elektřina je rozvedena světelná, částečně i motorová.

Půdorysná dispozice:

Přízemí – vstupní veranda, chodba, velký obývací pokoj s navazujícím kuchyňským koutem, Koupelna, WC, spíž, šatna.

Podkroví – chodba, pokoj, pokoj.

Stáří a technický stav:

Původně byl rodinný dům postaven v padesátých letech minulého století. V roce 2010 byl celkově rekonstruován.

Současný technický stav rodinného domu je z hlediska interiéru velmi dobrý. Slouží plně svému účelu.

popis pozemků

Stavební parcela je z větší části plochy zastavěná rodinným domem, ostatní tvoří nádvoří. Parcela zahrady je parcela na stavební parcelu navazující a tvořící s ní jeden funkční celek. Pozemek celkově mírně sklonitý.
Usedlost je přístupná z okresní silnici přes kratší nezpevněnou veřejnou cestu.

3. Ocenění

Věcná hodnota

věcná hodnota hlavní stavby (1)

obestavěný prostor	531	m ³	zastavěná plocha	96	m ²
cena 1m ³ obest. prostoru	3 900	Kč/m ³			
bytová plocha regulovaný nájem		m ²	skladové plochy		m ²
bytová plocha smluvní nájem		m ²	výrobní plochy		m ²
podlahová plocha celkem	322	m ²	další plochy		m ²
					m ²
					m ²

dokončená stavba:	stáří:	55-14	let	opotřebení	20	%
rozestavěná:		v rekonstrukci:				% rozestavěnosti
projektovaná:						
reprodukční hodnota hlavní stavby (1)		2 070 900,00		Kč		
věcná hodnota hlavní stavby (1)	stávající:	1 656 720,00		Kč		

věcná hodnota hlavní stavby (2)

obestavěný prostor		m ³	zastavěná plocha		m ²
cena 1m ³ obest. prostoru		Kč/m ³	kancelářské plochy		m ²
zdroj ceny		obchodní plochy			m ²
bytová plocha regulovaný nájem		m ²	skladové plochy		m ²
bytová plocha smluvní nájem		m ²	výrobní plochy		m ²
podlahová plocha celkem		m ²	další plochy		m ²
					m ²
					m ²

dokončená stavba:	stáří:		let	opotřebení		%
rozestavěná:		v rekonstrukci:				% rozestavěnosti
projektovaná:						
reprodukční hodnota hlavní stavby (2)				Kč		
věcná hodnota hlavní stavby (2)	stávající:			Kč	budoucí:	

popis a věcná hodnota dalších staveb:

Garáž se skladem

Jednoduchá přízemní stavba, bez podsklepení, s půdním prostorem. Navazuje na dvorní štítovou zeď rodinného domu. Je postavena na parcele č.708/35 – zahrada.

Obvodové zdivo je smíšené 30 cm tl. Střecha sedlová s krytinou z živičných vlnitých desek ONDULEIN. Stropní konstrukce rovné omítané polospalné. Podlaha betonová, okno dřevěné zdvojené, dveře hladké, vrata palubkové. Elektřina světelná.

Obestavěný prostor je 148 m³

Věcná hodnota je **150 000,00 Kč**

Pergola

Stavba přistavěná k podélné straně rodinného domu. Pozůstává ze tří obezděných stran v tl. 20 cm a výšce 100 cm. Obvodové stěny jsou nastaveny dřevěnými sloupky s pozednicí na které je posazena pultová střecha s průsvitného karbonátu. Podlaha betonová.

Půdorysný rozměr je 12,90*3,60 = 46,50 m².

Stavba nedokončená, rozestavěná.

Věcná hodnota je **65 000,00 Kč**

Venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí, oplocení, zpevněné plochy aj., jsou součástí celkové ceny usedlosti.

hodnota pozemků

výměra pozemků celkem	348	m ²	jednotková cena	100	Kč/m ²
z toho					
zastavěná plocha	212	m ²	21 200,00	Kč	ostatní plocha
zahrada	136	m ²	13 600,00	Kč	jiná kultura
cena pozemků celkem	34 800,00			Kč	

komentář k porovnání cen pozemků

Oceněné pozemky, parcela stavební a parcela na ní navazující, tvořící spolu jeden funkční celek. Ceny pozemků jsou odhadnuty na základě nabízených i realizovaných cen podobných pozemků v podobných lokalitách a regionech.

věcná hodnota nemovitostí celkem	stávající	1 906 520,00	Kč		
---	-----------	--------------	----	--	--

Výnosová hodnota

Roční nájemné za	byty regulovaný nájem		Kč	jednot. cena		Kč
	byty smluvní nájem		Kč	jednot. cena		Kč
	kancelářské plochy		Kč	jednot. cena		Kč
	obchodní plochy		Kč	jednot. cena		Kč
	skladové plochy		Kč	jednot. cena		Kč
	výrobní plochy		Kč	jednot. cena		Kč
	další plochy		Kč	jednot. cena		Kč
			Kč	jednot. cena		Kč
Roční nájemné celkem			Kč			
Roční náklady na	pojistné		Kč			
	opravy, údržbu, správu		Kč			
	střádací odpisy		Kč			
	pronájem pozemku		Kč			
Roční náklady celkem				Kč		
Čistý roční výnos				Kč		
Míra kapitalizace		%				
komentář k porovnání nájemného						
Výnosová hodnota				Kč		

Porovnávací hodnota							
hodnocení trhu							
<p>Rodinný dům s výrobní provozovnou je stavba relativně v dobrém technickém stavu. Poskytuje standardní bydlení menší rodiny. Má standardní vybavení. K zázemí rodinného domu náleží garáž s víceúčelovou místností a rozestavěná pergola.</p> <p>Usedlost se nachází na jihozápadním zastavěném okraji obce mimo dopravní ruch okresní silnice probíhající obcí. Dobrý vzdálenostní i komunikační dosah měst jako je Chotěboř, Ždírec nad Doubravou.</p> <p>Nevýhodou je minimální infrastruktura, nemožnost napojení na některé z běžných veřejných inženýrských sítí.</p> <p>Posouzením uvedených skutečností lze na realitním trhu předpokládati zájem skupin lidí dávající přednost klidnému bydlení před přednostmi sídla s dobrou infrastrukturou a službami.</p>							
k porovnání							
nemovitost č. 1	nemovitost	kód nemovitosti	obec	okres			
	RD	02	Valečov	Havlíčkův Brod			
	podl. plocha m ²	obestavěný prostor	výměra pozemku celkem m ²				
	160	586	800				
popis	Cihlový rodinný dům 4+kk na vlastním pozemku 800 m2 na velice krásném a klidném místě na kraji obce s výhledem na přírodu (viz foto), částečně podsklepený, dům prošel celkovou vnitřní rekonstrukcí: nová střešní krytina BRAMAC, nově dělaná elektřina v mědi 220 + 380 V, nové ÚT - plynové v mědi s novým kotlem JUNKERS, který je s ohřevem teplé vody, koupelna a spl. WC - rozvod obecní vody je již v plastu, plastová okna s předokeníma roletama, septik s přepadem, na půdě ještě možnost vybudování 1 místnosti, vnitřní krb, chybí pouze fasáda.						
Cena	1 450 000,00	zdroj	SReality	vyhodnocení ceny	N	datum	28.2.2014
nemovitost č. 2	nemovitost	kód nemovitosti	obec	okres			
	RD	02	Staré Ransko	Havlíčkův Brod			
	podl. plocha m ²	obestavěný prostor	výměra pozemku celkem m ²				
	140	612	1314				
popis	Prodej, rodinný dům, Vysočina, Staré Ransko Nabízíme k prodeji udržovaný rodinný dům v krásném prostředí Vysočiny, v rekreační oblasti rybník Řeka v obci Staré Ransko. Jedná se o podsklepený dům po částečné rekonstrukci. Součástí domu jsou dvě garáže s dílnou. Dům má krásnou udržovanou zahradu. Na pozemku je studna s užitnou vodou. Dispozice domu: předsíň, kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, koupelna a WC je v přízemí. V patře se nachází dvě ložnice, jedna je s ložnicí, šatna a vstup na půdu.						
cena	1 490 000,00	zdroj	Sreality	vyhodnocení ceny	N	datum	22.2.2014
nemovitost č. 3	nemovitost	kód nemovitosti	obec	okres			
	RD	02	Úsobí	Havlíčkův Brod			
	podl. plocha m ²	obestavěný prostor	výměra pozemku celkem m ²				
	100	608	1271				
popis	Částečně zrekonstruovaný RD 3+1 v obci Úsobí, okr. Havlíčkův Brod. Dům je samostatně stojící na vlastním pozemku o celkové výměře 1271 m2. Rekonstrukce: nové plynové topení včetně kotle a rozvodů, nová elektřina, voda, nový strop včetně podlahového vytápění - příprava pro půdní vestavbu, nová plastová okna, nová koupelna, WC, nové podlahy, omítky. Sítě: elektřina 220/380 V, obecní vodovod a kanalizace, plyn. Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu, je ihned obývatelná a volná.						
cena	1 690 000,00	zdroj	SReality	vyhodnocení ceny	N	datum	16.5.2014

Porovnávací hodnota	<p>Porovnávací hodnota je výsledek hodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejů srovnatelných nemovitostí svým charakterem, velikostí, kvalitou, polohou a lokalitou. Toto srovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumu odhadce, konzultací s RK a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě.</p> <p>Porovnávací hodnota je 1 550 000,00</p>	Kč
----------------------------	---	-----------

4. Závěr		
Vyhodnocení rizik		
věcná břemena		
Věcná břemena nebyla zjištěna		
zástavní práva		
Mimo zástavní práva a nařízené exekuce zapsané na listu vlastnictví č.715, nebyla jiná omezení zjištěna.		
ostatní rizika spojená s nemovitostí, vyhodnocení vlivu na obvyklou cenu		
Mimo v posudku uvedená nebyla jiná rizika ovlivňující obvyklou cenu zjištěna.		
REKAPITULACE		
Věcná hodnota celková	1 906 520,00	Kč
Výnosová hodnota	nebyla zjišťována	
Porovnávací hodnota celková	1 550 000,00	Kč
OBVYKLÁ CENA celková	1 550 000,00	Kč

Komentář a zdůvodnění obvyklé ceny, podmínky platnosti CO

Technický stav, vybavení nemovitosti, umístění v lokalitě a regionu, dopravní dostupnost, vhodnost využití k účelu k jakému byla rekonstruována, jsou skutečnosti převážně kladné. K odhadu obvyklé ceny bylo též přihlédnuto i k znevýhodňujícím výš uvedeným skutečnostem.

K odhadu celkové obvyklé ceny bylo přihlédnuto ke specifičnosti celkové usedlosti, která může být zajímavá pro užší skupinu zájemců.

V | Chotěboři

Dne: 20.května 2014

.....
podpis, razítko