

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5151-13/2014 - dodatek č.1

NEMOVITOST: Rodinný dům, rodinný dům na p.č.st.376
Adresa nemovitosti: Kvasice 307
Katastrální údaje: Kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Kvasice, k.ú. Kvasice, kód k.ú. 678180, LV 2143
Ostatní stavby: přípojky inž.sítí a VÚ, vedl. stavba,
Pozemky: st. 376, 913/3
Vlastník stavby: Jitka Pístecká, Nádražní 1611, 765 02 Otrokovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Vlastník pozemku: Jitka Pístecká, Nádražní 1611, 765 02 Otrokovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : insolvenční správce Jitky Pístecké, Mgr. Jiří Ostravský; č. obj.: 20.1.2014

Adresa objednatele: Lešetín VI 671, 760 01 Zlín
IČ: telefon: e-mail:
DIČ: fax:

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bělidla 1406, 768 61 Bystřice pod Hostýnem
IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
DIČ: CZ5704152201 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely insolvenčního řízení (ocenění k datu 22.7.2014)



Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA

450 000 Kč

Datum místního šetření: 20.1.2014

Datum zpracování : 22.7.2014

Počet stran: 20 stran

Počet příloh: 10

Bystřice pod Hostýnem, dne 22.7.2014

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů



STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Rekonstrukce: ☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha ☒ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ ostatní

☒ stavba dokončena v r. 1935 ☐ změna stavby v r. ☒ rekonstrukce v r. 2012

SOUČASNÝ STAV						BUDOUCÍ STAV							
Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<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"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt	Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<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"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace						Příjezd:	<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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

Poloha v obci:

Počet obyvatel:

Stavebně technický stav stavby:

Vytápění:

Prodejnost nemovitosti:

☐ MHD

☐ železnice

☒ autobus

☐ silnice II., III. tř

☒ dálnice/silnice I. tř

širší centrum - zastavba RD

2 265 (setrvalý stav)

dobře udržovaná

ústřední / etážové - plyn

prodejná od 6 do 12 měsíců

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV					
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta-	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra			vénost		Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%		m ²	ks	m ²	m ³	m ²
2+1	80 / 0	0	474	575	123	100,00	/			474	0	0

KUPNÍ CENA

VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY

Objekt není předmětem prodeje

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	587 280 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	212 867 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 874 719 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	450 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	189 600 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Porovnávací hodnota: 587 280,- Kč
Úprava za pouze přístup: - 10 %
Úprava za nedokončené místnosti: - 10%

Porovnávací hodnota po úpravě: 469 824,- Kč
Odhad obvyklé ceny: 450 000,- Kč

Porovnáním s realizovanými prodeji podobných nemovitostí a s přihlédnutím k tomu, že k oceňovanému RD je pouze přístup, odhaduji obvyklou cenu rodinného domu zapsaného na LV č.2143 v k.ú.Kvasice v současném stavu na částku 450 000,- Kč

Kladné stránky:

- velmi dobrá dostupnost okolních měst (silnice II/655 a R 55-exit 30 ve vzdálenosti 5 km)
- poměrně dostatek pracovních míst v dostupné vzdálenosti

Záporné stránky:

- pouze vchod přes polovinu stávajícího průjezdu

Stanovisko k ceně:

- Kvasice - město na hlavní trase I/55 mezi Přerovem a Břeclaví s velmi dobrou dostupností okolních měst s poměrně dostatečným počtem pracovních příležitostí
- stavebnětechnický stav objektu je po rekonstrukci velmi dobrý, umožňuje okamžité bydlení, postupné dokončení modernizace zejména nutnost výměny stávající krytiny nad uliční stranou sedlového krovu

K datu 22.7.2014 nemovitost beze změny

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	1) výpis z KN LV č.2143 ze dne 29.10.2013 2) snímek z pozemkové mapy - internetová verze + situování nemovitosti 3) fotodokumentace pořízená znalcem, prohlídka nemovitosti dne 20.1.2014
Charakteristika obce	Okres Kroměříž - CZ0721, obec a k.ú.Kvasice, počet obyvatel: 2 265 dle lexikonu obcí. V obci základní OV a kompletní infrastruktura. kompletní OV v Otrokovicích - 7 km, ve Zlíně-15 km nebo Kroměříži - 10 km. V místě kompletní infrastruktura.
Poloha nemovitosti	Řadový středový rodinný dům po levé straně ulice Včelín příjezdny po obecní zpevněné místní komunikaci. Přístup a příjezd k rodinnému domu z veřejné komunikace (umístění - viz.přiložená situace).

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: nejsou
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území
RIZIKO	Věcná břemena a obdobná zatížení:
NE	Bez věcných břemen
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

RIZIKO	Ostatní rizika: nejsou
NE	Nemovitost není pronajímána

Přístupové pozemky

Parcelní číslo	Vlastník pozemku / komunikace
	pouze přístup do dvora průjezdem, nikoliv příjezd !

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	<p>Řadový, střední přízemní objekt bez podsklepení se sedlovou střechou a volným půdním prostorem realizovaný původně asi jako přízemní ve 30. letech jako jeden se středovým průjezdem do dvora a obytnými částmi po obou stranách průjezdu. Později byl objekt rozdělen na dvě části na p.č. 375 a 376. Předmětem ocenění je levá strana při pohledu z ulice na p.č. 376 číslo popisné 307. Dělicí rovina mezi oběma částmi prochází středem průjezdu tzn. každá část má přístup přes 1/2 průjezdu širokého celkem 305 cm. Oceňovaná část má dvorní přístavbu a samostatnou zahradu p.č. 913/3.</p> <p>Dispoziční řešení: Vstup do průjezdu a z něj do dvora, ze dvora vstup do středové chodby přístavby. Z chodby vlevo pracovna a z ní vstup do kuchyně, z kuchyně přístupný obýv. pokoj a z něj nedokončené schodiště do podkroví, kde je nedokončená místnost. Ze vstupní chodby vpravo je přístupná koupelna a z koupelny vstup do dalšího nedokončeného pokoje. V čele vstupní chodby je WC. Z koupelny je vlevo přístupná místnost kotelny. Objekt v současné době velikosti 2+1, po dokončení potom 4+1.</p> <p>Příslušenství objektu tvoří dřevník ve dvoře, dále přípojky inženýrských a venkovní úpravy kolem domu (zp. plochy a oplocení zahrady.)</p>
Druh stavby - účel využití	Rodinný dům sloužící k bydlení dispozičně řešený jako 2+1 (4+1 po dokončení rekonstrukce) v době prohlídky v průměrném ST stavu.
Dispoziční řešení	<p>Vstup do průjezdu a z něj do dvora, ze dvora vstup do středové chodby nové přístavby. Z chodby vlevo pracovna a z ní vstup do kuchyně, z kuchyně přístupný obýv. pokoj a z něj nedokončené schodiště do podkroví, kde je nedokončená místnost. Ze vstupní chodby vpravo je přístupná koupelna a z koupelny vstup do dalšího nedokončeného pokoje. V čele vstupní chodby je WC. Z koupelny je vlevo přístupná místnost kotelny. Objekt v současné době velikosti 2+1, po dokončení potom 4+1</p>

Popis tech. stavu stavby

Základy s funkční izolací (v době prohlídky se neprojevovaly známky vlhkosti zdiva),zdivo v tl. do 50 cm,stropy pravděpodobně dřevěné trámové s rovným omítaným podhledem,krytina nad původní částí eternitová z ulice a FeZn falcovaná ze dvora,nad dvorní přístavbou poplastované plechy,klempířské konstrukce z pozink.plechu,dvorní přístavba z TiZn,vnitřní štukové omítky,fasáda na původní části hladká,přístavba má nedokončenou zateplenou fasádu.Vnitřní nové keramické obklady koupelny a WC,ocelové schody bez stupňů do místnosti podkroví,plastová okna,podlahy obytných místností v I.NP PVC.Ostatní podlahy jsou keramické nové.Vytápění ústřední - kotel na plyn,rozvody v Cu trubkách a otopné panely,el. instalace 240 V,bleskosvod chybí.

Standartní rozvody zdravotnické,standartní zařizovací předměty-umyvadlo,splachovací WC a vana.V kuchyni standartní kuchyňská linka bez sporáku.Příprava TUV el.boilerem

Stavebnětechnický stav objektu je v rekonstruované části velmi dobrý,nutno vyměnit krytinu nad původní částí do ulice (eternitové šablony),dokončit zateplení fasády a místnost v podkroví .

Příslušenství stavby

Příslušenství objektu tvoří dřevník dvoře,dále studna ve dvoře,přípojky inženýrských a venkovní úpravy kolem domu (oplocení a zp. plochy).

Konstrukce

1. Základy
2. Zdivo
3. Stropy
4. Střecha
5. Krytina
6. Klempířské konstrukce
6. Klempířské konstrukce
7. Vnitřní omítky
7. Vnitřní omítky
8. Fasádní omítky
8. Fasádní omítky
9. Vnější obklady
9. Vnější obklady
10. Vnitřní obklady
10. Vnitřní obklady
11. Schody
11. Schody
12. Dveře
13. Okna
13. Okna
14. Podlahy obytných místností
15. Podlahy ostatních místností
16. Vytápění
17. Elektroinstalace
18. Bleskosvod
19. Rozvod vody
20. Zdroj teplé vody
21. Instalace plynu
22. Kanalizace
23. Vybavení kuchyně
24. Vnitřní vybavení
25. Záchod
26. Ostatní

Popis

betonové pasy izolované
zděné tl. do 50 cm
dřevěné s omítaným podhledem
krov dřevěný, vázaný
eternit.šablony,poplast.plech
pozinkovaný plech
titanzinek
vápenné, štukové
vápenné, hrubé
hladké omítky
zateplená fasáda - kontaktní zat.systém
chybí
chybí
běžné keramické obklady
běžné keramické obklady kuch.linky
kovové bez podstupnic
kovové bez podstupnic
hladké plné dveře
plastová s izolačním dvojsklem
plastová s izolačním dvojsklem
PVC
keramická dlažba
ústřední topení,CU rozvody ,otopné panely a topné jednotky
světelná
chybí
plast, studená i teplá voda
bojler
zemní plyn
plastové potrubí
chybí
umyvadlo, vana, WC
splachovací
chybí

Popis pozemků

Základní popis
oceňovaných pozemků

zastavěná plocha pod stavbami a zahrada ve funkčním celku s možností napojení na všechny inženýrské sítě ve městě, které má zpracovanou cenovou mapu.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Stanovení a zdůvodnění
jednotkové ceny pozemků:

cena pozemků se v dané lokalitě v současné době pohybuje od 300,- do 500,- Kč/m² dle velikosti a charakteru pozemku. Při spodní hranici pozemky zastavěné nebo v zastavěné části, při horní hranici pozemky určené k zástavbě RD zainvestované. Oceňované pozemky se nachází nedaleko středu obce v zastavěné části podél ulice Včelín v rovině za domem v klidné části. Jejich obvyklou cenu proto odhaduji na částku 400,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 376	301	400	120 400
zahrada	913/3	173	400	69 200
Celková výměra pozemků		474	Hodnota pozemků celkem	189 600

Výpočet věcné hodnoty staveb

Základy s funkční izolací (v době prohlídky se neprojevovaly známky vlhkosti zdiva), zdivo v tl. do 50 cm, stropy pravděpodobně dřevěné trámové s rovným omítaným podhledem, krytina nad původní částí eternitová z ulice a FeZn falcovaná ze dvora, nad dvorní přístavbou poplastované plechy, klempířské konstrukce z pozink. plechu, dvorní přístavba z TiZn, vnitřní štukové omítky, fasáda na původní části hladká, přístavba má nedokončenou zateplenou fasádu. Vnitřní nové keramické obklady koupelny a WC, ocelové schody bez stupňů do místnosti podkroví, plastová okna, podlahy obytných místností v I.NP PVC. Ostatní podlahy jsou keramické nové. Vytápění ústřední - kotel na plyn, rozvody v Cu trubkách a otopné panely, el. instalace 240 V, bleskosvod chybí.

Standartní rozvody zdravotnické, standartní zařizovací předměty-umyvadlo, splachovací WC a vana. V kuchyni standartní kuchyňská linka bez sporáku. Příprava TUV el. boilerem

Stavebnětechnický stav objektu je v rekonstruované části velmi dobrý, nutno vyměnit krytinu nad původní částí do ulice (eternitové šablony), dokončit zateplení fasády a místnost v podkroví a dvorní přístavbě.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
I.PP	0,00 m ²	0,00 m ²
I.NP	122,59 m ²	80,00 m ²
II.NP	0,00 m ²	0,00 m ²
	0,00 m ²	0,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
I.PP				

I.PP - celkem	0,00 m ²		0,00 m ²
I.NP			
	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²
I.NP - celkem	80,00 m ²		80,00 m ²
II.NP			
	0,00 m ²	1,00	0,00 m ²
II.NP - celkem	0,00 m ²		0,00 m ²
- celkem	0,00 m ²		0,00 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
I.PP		= 0,01 m ³
I.NP	6,70*9,60*3,50+4,50*12,95*2,50	= 370,81 m ³
střešní část I	6,70*9,60*(1,10+2,80/2)	= 160,80 m ³
střešní část II	4,50*12,95*1,50/2	= 43,71 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 575,33 m ³

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m ²]	123	
Obestavěný prostor	[m ³]	575,33	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 645	
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 248 000	
Stáří	roků	75	
Další životnost	roků	75	
Opotřebení	%	50,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 624 000	

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
připojky	připojky inž. sítí a		1,00 kpl	100 000	100 000 Kč	60 %	40 000 Kč
inž.sítí a VÚ	venkovní úpravy			Kč/kpl			
vedl. stavba	přízemní zděný objekt s nízkou půltovou střechou, standartní se zanedbanou údržbou		85,00 m ³	2 500 Kč/m ³	212 500 Kč	90 %	21 250 Kč
			0,00 0	0 Kč/0	0 Kč	0 %	0 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							61 250 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání provedeno z realizovaných prodejů podobných nemovitostí v okolí města. Z přiložené nabídky místních RK vychází průměrná nabídková jednotková cena podobných nemovitostí na částky kolem 10 000,- Kč/m² PP. Skutečně realizované prodeje se v současné době v místě a čase pohybují v hodnotách kolem 70% nabídkové ceny RK tzn. v částkách kolem 7 000,- Kč/m² PP. V našem případě vychází jednotková cena po úpravách na částku 7 341,- Kč.

Lokalita	Plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Halenkovice	119,00	1 060	1 600 000	13 445	0,75	10 052

Samostatně stojící dvoupodlažní dům čp.464,zděný,čtvercového půdorysu s valbovou střechou.Dvě nadzemní podlaží a částečné podsklepení.Objekt ve stáří 45 let v původním stavu.Prodej 2012.

Poloha - horší poloha; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost,index 2012/2014:1,25;



148,00 757 2 500 000 16 892 0,49 8 277

Řadový středový dvoupodlažní celopodsklepený objekt,zděný,obdélníkového půdorysu s plochou střechou.Původní objekt z poloviny 70.let , v původním stavu řádně udržovaný,některé vnitřní konstrukce jsou morálně dožité - zař.předměty,dlažby,obklady.Odhad obvyklé ceny pro vypořádání SJM v roce 2011: 2 500 000,- Kč

Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - lepší ST stav a vybavení; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost,index 2011/2014: 1,0*1,3;



202,00 621 3 000 000 14 851 0,50 7 426

Objekt RD po levé straně místní komunikace nedaleko středu obce v zástavbě rodinných domů.Po celkové rekonstrukci,chybí dokončit fasádu.Odhad obvyklé ceny pro dražbu 2011

Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - poněkud lepší ST stav a vybavení; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost,index 2011/2012: 1,1*1,30;



270,00 1 370 3 500 000 12 963 0,48 6 222

Samostatně stojící celopodsklepený přízemní objekt,zděný,obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou a mezonetovým podkrovím.V I.PP je garáž,prádelna,kotelna a skladové prostory,v I.NP je kuchyně,dvě obytné místnosti a koupelna s WC,v podkroví jsou tři obytné místnosti a koupelna s WC, v mezonetu potom pracovna s obytnou místností.Majetkopr.vyrovnání 2011: 3 500 000,- Kč

Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - lepší ST stav a vybavení; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost,index 2011/2014: 1,1*1,30;



155,00 676 1 500 000 9 677 0,58 5 613

Pravá část původního domu,celopodsklepený přízemní objekt se sedlovou střechou a podkrovím obdélníkového půdorysu.V I.PP je kotelna s uhlíkem a skladové prostory,v I.NP je kuchyně,dvě obytné místnosti,koupelna,WC a spíž,v podkroví jsou tři obytné místnosti a koupelna s WC.Prodej 2011.

Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - lepší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - prodej 2011 ,index 2011/2014;



251,00 324 2 500 000 9 960 0,55 5 478

Rodinný dům sloužící k bydlení dispozičně řešený jako 2+kk a 3+1 v době prohlídky v rekonstrukci.Prodej v 75% rozestavěnosti za 1 800 000,- Kč v 02/2012(předpoklad po dokončení za 2,5 mil. Kč)

Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - lepší ST stav a vybavení; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost 1,10 index 2012/2014 1,15;



159,00 2 289 1 000 000 6 289 1,07 6 729

Řadový,středový dvoupodlažní objekt bez podsklepení se sedlovou střechou a volným půdním prostorem realizovaný původně asi jako přízemní,v 50 letech provedena jeho nádstavba.Objekt v původním stavu se zanedbanou údržbou k rekonstrukci.Prodej 2012: 1 000 000,- Kč

Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - horší provedení a ST stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - horší provedení a ST stav; Vliv pozemku - větší pozemek;



Kvasice 80,00 0 890 000 11 125 0,67 7 452

Prodej, dům rodinný, 80 m2 Celková cena: 890 000 Kč za nemovitost

Prodej částečně rekonstruovaného RD 2+1 s hospodářskou přístavbou a garáží v centru obce Kvasice. Objekt je k nastěhování ihned, zastavěná plocha 106 m2, rekonstrukce v roce 2012 - plastová okna, nové rozvody vody a elektřiny 230V.



Redukce pramene ceny - nabídka RK; Provedení a vybavení - podobné provedení a ST stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

Kvasice	100,00	0	1 080 000	10 800	0,82	8 818
---------	--------	---	-----------	--------	------	-------

Prodej, dům rodinný, 100 m2 Celková cena: 1 080 000 Kč za nemovitost

Prodej rodinného domu 4+1 v centru obce. Dům je v původním, ale udržovaném stavu, je jednopodlažní s prostornou půdou a částečně podsklepený. Vytápění plynovým kotlem, průjezd, dvorek



Redukce pramene ceny - nabídka RK; Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost,;

Variační koeficient před úpravami:	25,16 %	Variační koeficient po úpravách:	19,54 %
------------------------------------	---------	----------------------------------	---------

Průměrná cena	7 341 Kč/m ²
---------------	-------------------------

Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	80,00 m ²
---	----------------------

Porovnávací hodnota	587 280 Kč
----------------------------	-------------------

Výpočet výnosové hodnoty**Analýza tržního nájemného**

Obvyklá cena nájmu: 4 000,- Kč měsíčně bez služeb

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]
1.	Obytné prostory	rodinný dům			4 000	48 000
2.	Ostatní prostory				0	0
Celkový výnos za rok:						48 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	3 247 738
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	48 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	45 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,06 % * RC	Kč/rok	1 949
Opravy a údržba	0,92 % * RC	Kč/rok	29 879
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	32 828
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	12 772
Míra kapitalizace		%	6,00
Doba úročení	n	let	20
Výnosová hodnota	Cv	Kč	212 867

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 2413

3

Snímek katastrální mapy

4

fotodokumentace

3

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“

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.10.2013 00:00:00

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588644 Kvasice

Kat.území: 678180 Kvasice

List vlastnictví: 2143

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pístecká Jitka, Nádražní 1611, 76502 Otrokovice	735423/4162	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
st. 376		301 zastavěná plocha a nádvoří		
913/3		173 zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Na parcele
Kvasice, č.p. 307		bydlení		St. 376

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro	Povinnost k
---------------	-------------

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- pohledávky s příslušenstvím do celkové výše 750.000,-Kč
- budoucích pohledávek s příslušenstvím do výše 450.000,-Kč

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 13011 Praha, RČ/IČO: 60197609	Parcela: St. 376 Parcela: 913/3 Stavba: Kvasice, č.p. 307	V-1707/2008-708 V-1707/2008-708 V-1707/2008-708
--	---	---

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.04.2008.

V-1707/2008-708

o Nařízení exekuce

soudní exekutor JUDr. Milan Suchánek se sídlem v Praze

Pístecká Jitka, Nádražní 1611, 76502 Otrokovice, RČ/IČO: 735423/4162

Z-1757/2013-705

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 22EXE-18/2013 -17 ze dne 11.01.2013.; uloženo na prac. Zlín

Z-1757/2013-705

o Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

povinný: Pech Vlastimil, rč. 650612/0148

Parcela: St. 376	Z-1166/2013-708
Parcela: 913/3	Z-1166/2013-708
Stavba: Kvasice, č.p. 307	Z-1166/2013-708

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí vydaný Exekutorským úřadem v Přerově 103 Ex-21319/2009 -7 ze dne 31.8.2009 a exekuční příkaz - opravný, č.j. 103 Ex 21319/09-37, ze dne 23.8.2010

Z-9399/2009-708

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.
strana 1

VÍPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.10.2013 00:00:00

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588644 Kvasice
 Kat.území: 678180 Kvasice List vlastnictví: 2143
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro Povinnost k

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 povinný: Pístecká Jitka, r.č. 735423/4162
 Parcela: St. 376 Z-1079/2013-708
 Parcela: 913/3 Z-1079/2013-708
 Stavba: Kvasice, č.p. 307 Z-1079/2013-708
 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí vydaný Exekutorským úřadem Praha 9 - 085 EX-13335/2012 -17 ze dne 11.02.2013.

o Zástavní právo exekutorské
 k uspokojení pohledávky ve výši 728.049,60 Kč s příslušenstvím a náklady exekuce
 Stavební spořitelna České Parcela: St. 376 Z-1079/2013-708
 spořitelny, a.s., Vinohradská Parcela: 913/3 Z-1079/2013-708
 1632/180, Vinohrady, 13011 Praha, Stavba: Kvasice, č.p. 307 Z-1079/2013-708
 RČ/IČO: 60197609

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti vydaný Exekutorským úřadem Praha 9 - 085 EX-13335/2012 -18 ze dne 11.02.2013.
 Z-1079/2013-708
 Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení, exekučního příkazu č.j. 085 EX 13335/12-18 Právní moc ke dni 15.03.2013.

o Dražební vyhláška
 - povinný: Pístecká Jitka, r.č. 735423/4162
 Parcela: St. 376 Z-5366/2013-708
 Parcela: 913/3 Z-5366/2013-708
 Stavba: Kvasice, č.p. 307 Z-5366/2013-708
 Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání vydané JUDr. Tomášem Vránou, soudním exekutorem, 103 Ex-21319/2009 -75 ze dne 22.07.2013.
 Z-5366/2013-708

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.05.2008.

Pro: Pístecká Jitka, Nádražní 1611, 76502 Otrokovice
 V-2087/2008-708
 RČ/IČO: 735423/4162

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
913/3	32411	173

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 706.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.10.2013 00:00:00

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588644 Kvasice

Kat.území: 678180 Kvasice

List vlastnictví: 2143

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

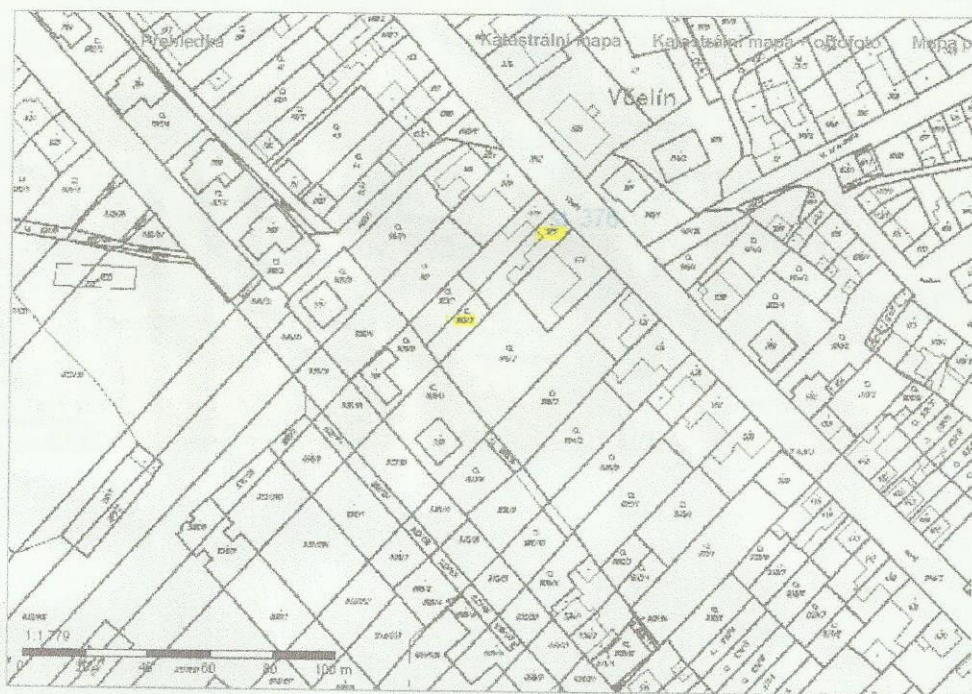
Chvátaiová Tereza Ing.

Vyhotoveno: 08.11.2013 13:11:41

Podpis, razítko:

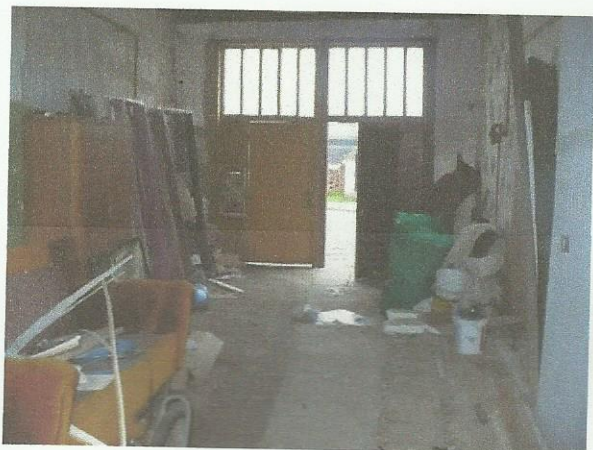
Řízení PÚ:2.4.2.1.2013.....

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.
strana 3



KN





průjezd do dvora - dělicí rovina v polovině průjezdu



dvůr a vlevo přístavba



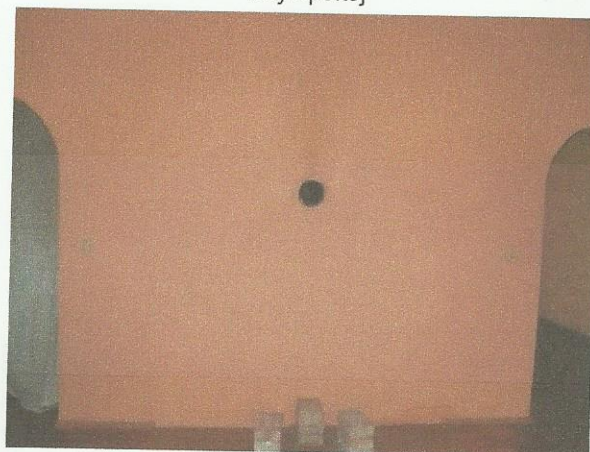
přístavba ve dvoře



obýv.pokoj



schodiště do podkrovní místnosti



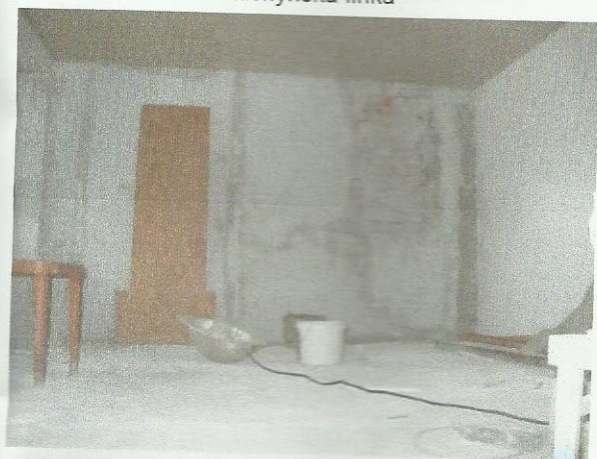
obýv. pokoj - možnost instalace krb. kamen



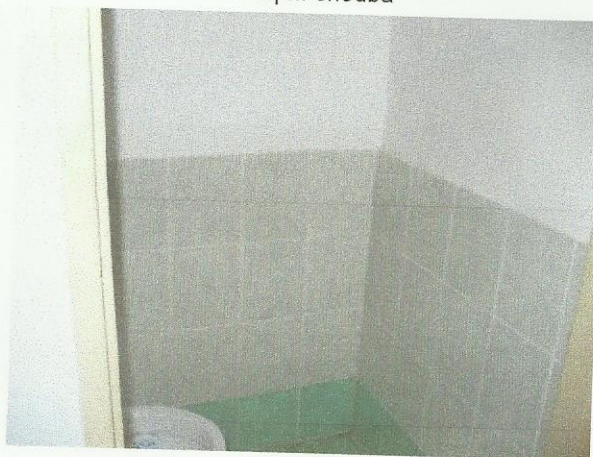
kuchyňská linka



vstupní chodba



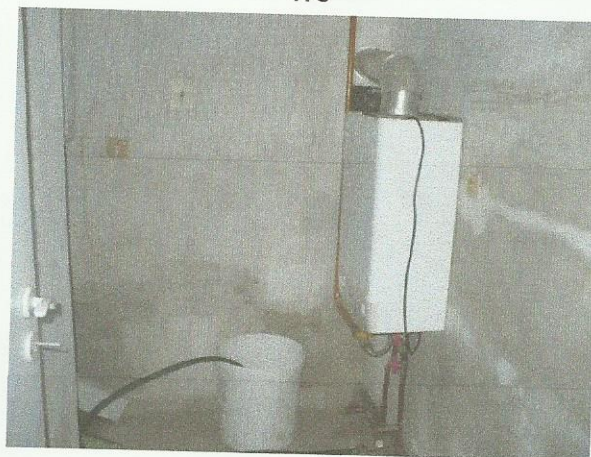
místnost v podkroví



WC



koupelna



kotel ÚT a boiler



pokoj ve dvorní přístavbě - nedokončený



vstupní hala



zahrada p.č.913/3



dvorní pohled



studna