

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5327-35/2015 - 1

NEMOVITOST:	Bytová jednotka, bytový dům č. 1668
Adresa nemovitosti:	Albrechtická 1668, Krnov - Pod Bezručovým vrchem
Katastrální údaje:	Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Krnov, k.ú. Krnov-Horní Předměstí, kód k.ú. 674737, LV 7069,7069
Ostatní stavby:	zděná garáž
Pozemky:	4938/1, 4938/2, 4939
Vlastník stavby:	Jaroslav Kulíšek, Albrechtická 1668/116, 73301 Krnov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Jaroslav Kulíšek, Albrechtická 1668/116, 73301 Krnov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL :	Larynex s.r.o.; č. obj.: 20.3.2015	
Adresa objednatele:	Přivrat 1454/12, 602 00 Brno	
IČ: 27782492	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: Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocení stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA 2 200 000 Kč

Datum místního šetření:	23.3.2015	Datum zpracování :	24.3.2015
Počet stran:	15 stran	Počet příloh:	7
Bystřice pod Hostýnem, dne 24.3.2015	Otisk razítka	Ing. Jaroslav Fojtů	



STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1920 změna stavby v r. rekonstrukce v r. 2009
 Rekonstrukce stavby: celková dílčí střecha zateplení, fasáda okna, dveře ostatní
 Rekonstrukce jednotky: celková dílčí sociální zařízení kuchyňská linka podlahy okna dveře

SOUČASNÝ 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
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
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> zp. příjezd

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: širší centrum - smíšená zástavba
 Počet obyvatel: 24 315 ()
 Stavebně technický stav stavby: neudržovaná - k částečné rekonstrukci
 Stavebně technický stav jednotky: k celkové rekonstrukci
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn
 Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

Počet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet bytů/nebytů

Bytová jednotka

Č.p./č.jedn.	Podlaží	Typ	PP bytu m ²	Balkon, Lodžie, Terasa m ²	Sklad Sklípek m ²	Garáž. stání ks	Celková plocha jednotky m ²	Započitatelná plocha jednotky m ²	Podíl na společných částech domu a pozemku	Obvyklá cena Kč/m ²
1668	I.NP - III.NP		318,00	0,00	0,00	0	318,00	318,00	7 626 / 31 881	6 918 Kč/m ²

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav
Porovnávací hodnota	2 561 490 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	3 238 418 Kč
Obvyklá cena	2 200 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	438 500 Kč
Reprodukční cena pro pojištění	5 333 178 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Klady: - zahrada za domem

Zápory: - bytový dům k revitalizaci
- převis nabídky nad poptávkou
- vysoká míra nezaměstnanosti v regionu

Vzhledem k výše popsaným skutečnostem odhaduji obvyklou cenu oceňované bytového domu č.1668 v současném stavu následovně:

Porovnávací hodnota: 2 561 000,- Kč
Stupeň rozestavenosti bytového domu jako celku: 85%
Porovnávací hodnota po úpravě: 2 176 850,- Kč
Odhad obvyklé ceny: 2 200 000,- Kč

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	1) výpis z KN LV č.7069 2) snímek z PM - internetová verze
Charakteristika obce	Město Krnov, počet obyvatel: 24 315 (lexikon obcí). Ve městě kompletní občanská vybavenost a kompletní infrastruktúra.
Poloha nemovitosti	Ulice Albrechtická v části Pod Bezručovým vrchem na SZ okraji města - výpadovka směrem do Města Albrechtice a Jeseníku. Bytový dům po pravé straně ulice za stávajícím podjezdem pod tratí ČD, stavba bytového domu čp.1668 asi z počátku 20.let v původním stavu. Po roce 1989 rozdělen prohlášením vlastníka na 5 bytových jednotek. Po dvou v I. a II.NP a jedna v podkroví. Bytová jednotka č. 1668/1 v I.NP po levé straně schodiště.

RIZIKA

Rating rizika:

RIZIKO Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou
NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání jednotky 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

Komentář: viz. LV v příloze

RIZIKO Ostatní rizika: nejsou
NE Nemovitost není pronajímána
Komentář: v užívání vlastníka

Popis jednotlivých staveb

Základní popis stavby Bytový dům čp.1668 na pozemku p.č.4938/1 obsahuje celkem 5 bytových jednotek (v I.NP a II.NP po 2 b.j. v podkroví 1 b.j. Celková výměra bytových jednotek: 318 m². Podíl na společných prostorách a pozemcích oceňovaného bytu má velikost id.7626/31881. Bytový dům je napojen na všechny inženýrské sítě a je příjezdný a přístupný z ulice Albrechtické.

Popis bytové/nebytové jedn. Celkem 5 b.j. o výměrách 76 m², 49 m², 76 m², 46 m² a 71 m² v bytovém domě bez výtahu s morálně a technicky dožitými prvky, krátkodobé životnosti k částečné rekonstrukci (koupelna, okna, fasáda).

Dispoziční řešení**Popis tech. stavu stavby****Stávající stav**

Atypový zděný dům z 20. let min. století v původním stavu postupně modernizovaný. Jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a částečné podkrovní. Základy bez funkční izolace, zdivo cihelné v tl. do 50 cm, stropy pravděpodobně žb. monolitické nad I.PP ostatní dřevěné trámové s rovným podhledem, dřevěný sedlový krov a krytina z eternitových šablon. Klempířské konstrukce úplné z FeZn plechu, vnitřní vápenné hladké omítky s malbou, venkovní fasáda hladká. Okna jsou dřevěná zdvojená, vnitřní dveře dřevěné do ocel. zárubní. Vytápění ústřední plynovým kotlem a plechové radiátory. Rozvody ZTI v ocel. a litinových trubkách, rozvody elektro 400/240 V, na střeše je bleskosvod. Podlahy místnosti jsou betonové a krytina z PVC a ker. dlažby. Bytové jádro je vyzdívané, v koupelně umyvadlo, vana, bělninový obklad koupelny a kuchyně. Kuch. linka standartní, obložená a plyn. sporák. Samostatný splachovací WC. Bytové jednotky nemají balkon. Dvě bytové jednotky v rekonstrukci, stupeň rozestavěnosti bytového domu jako celku 85%..

Konstrukce

1. Základy včetně zemních prací
2. Svislé konstrukce
3. Stropy
4. Krov, střecha
5. Krytiny střech
6. Klempířské konstrukce
7. Úprava vnitřních povrchů
8. Úprava vnějších povrchů
9. Vnitřní obklady keramické
10. Schody
11. Dveře
12. Vrata
13. Okna
14. Povrchy podlah
15. Vytápění
16. Elektroinstalace
17. Bleskosvod
18. Vnitřní vodovod
19. Vnitřní kanalizace
20. Vnitřní plynovod
21. Ohřev teplé vody
22. Vybavení kuchyní
23. Vnitřní hygienické vybavení
24. Výtahy
25. Ostatní
26. Instalační pref. jádra

Popis

betonové pasy bez funkční izolace
zděné tl. 45 cm a více
trámové polospalné s rovným podhledem
dřevěný vázaný
osinkocementové
pozinkovaný plech
dvouvrstvé vápenné omítky
vápenné hladké
bělninové obklady
železobetonové montované s běžným povrchem
hladké plné dveře
chybí
dřevěná zdvojená okna
běžná keramická dlažba, PVC
ústřední
světelná třífázová
bleskosvod
ocelové trubky
litinové
rozvod zemního plynu
bojler
běžný plynový sporák
WC, umyvadla, vana
chybí
chybí
chybí

Popis pozemků**Základní popis
oceňovaných pozemků**

Pozemek pod stavbou p.č.4938/1 o výměře 399 m². Dále pozemek p.č.4938/2 ostatní plocha - chodník před domem o výměře 35 m² a zahrada za domem p.č.4939 o výměře 443 m² - tyto dva pozemky se oceňují zvlášť a není na nich podíl bytových jednotek.

OCENĚNÍ**Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem****Stanovení a zdůvodnění
jednotkových cen pozemků:**

Obvyklá cena podobných pozemků v lokalitě: 500,- až 1 000,- Kč/m² dle velikosti. Pro zastavěný pozemek počítám s částkou 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	4938/1	399	500	1/1	199 500
ostatní plochy	4938/2	35	500	1/1	17 500
	4939	443	500	1/1	221 500
Celková výměra pozemků			877	Hodnota pozemků celkem	438 500

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Atypový zděný dům z 20. let min. století v původním stavu postupně modernizovaný. Jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a částečné podkroví. Základy bez funkční izolace, zdivo cihelné v tl. do 50 cm, stropy pravděpodobně žb. monolitické nad I.PP ostatní dřevěné trámové s rovným podhledem, dřevěný sedlový krov a krytina z eternitových šablon. Klempířské konstrukce úplné z FeZn plechu, vnitřní vápenné hladké omítky s malbou, venkovní fasáda hladká. Okna jsou dřevěná zdvojená, vnitřní dveře dřevěné do ocel. zárubní. Vytápění ústřední plynovým kotlem a plechové radiátory. Rozvody ZTI v ocel. a litinových trubkách, rozvody elektro 400/240 V, na střeše je bleskosvod. Podlahy místnosti jsou betonové a krytina z PVC a ker. dlažby. Bytové jádro je vyzdívané, v koupelně umyvadlo, vana, bělinový obklad koupelny a kuchyně. Kuch. linka standartní, obložená a plyn. sporák. Samostatný splachovací WC. Bytové jednotky nemají balkon. Dvě bytové jednotky v rekonstrukci, stupeň rozestavěnosti bytového domu jako celku 85%..

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
celkem	byt	318,00 m ²	1,00	318,00 m ²
Celková podlahová plocha		318,00 m²		318,00 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

		Současný stav
Podlahová plocha	[m ²]	318,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	16 771
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 333 178
Rozestavěnost	%	100,00
Stáří	roků	95
Další životnost	roků	105
Opotřebení	%	47,50
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 799 918

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
-------	-------	-------------	----------	----	----	------------	----

zděná garáž	zděná garáž v havarijním stavu ke kompletní rekonstrukci nebo asanaci - viz. foto Na obvyklou cenu b.j. nemá vliv	4938/1	0,00	0 Kč/	0 Kč	0 %	0 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							0 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Obvyklou cenu propočítávám porovnávací hodnotu porovnáním s nabídkovými cenami místních RK.
Stupeň rozestavěnosti bytového domu: 85%

Typ stavby	Plocha m ²	Lokalita / Popis		Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Zdůvodnění koeficientu K _c	
		Podlaží	Dispozice			Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Oceňovaná jednotka							
Krnov, ulice Albrechtická						X	
zděný bytový dům	318,00	I.NP - III.NP	jiný	X	X	X	X
Srovnávané jednotky							
Prodej bytu 2+1 59 m ² Seifertova, Krnov - Pod Bezručovým vrchem 650 000 Kč Prostorný byt s výborným dispozičním řešením ve 4NP. Byt je slunný, světlý s krásným výhledem, prostorná zánovní kuchyň, jádro v původním stavu, plastová okna Parkování před domem, dětské hřiště, blízko nemocnice. Dům po kompletní revitalizaci						Redukce pramene ceny - nabídka RK; Provedení a vybavení - lepší ST stav a vybavení; Vliv pozemku - podobné pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná lokalita;	
	59,00		2+1	650 000	11 017	0,70	7 739
Prodej bytu 2+1 44 m ² Bruntálská, Krnov - Pod Bezručovým vrchem 650 000 Kč Nabízíme Vám pěkný podkrovní cihlový byt o velikosti 2+1 na ul. Bruntálská v Krnově, okres Bruntál. Byt je po kompletní rekonstrukci se samostatným plynovým topením s ohřevem vody. K bytu náleží samostatný sklep o velikosti 10 m ² a také půda o velikosti 9 m ² . Jedná se o velmi klidný dům v žádané lokalitě, který je po revitalizaci						Redukce pramene ceny - nabídka RK; Provedení a vybavení - lepší provedení a St stav;	
	44,00			650 000	14 773	0,59	8 720
						Redukce pramene ceny - nabídka RK; Provedení a vybavení - lepší porovnění a ST stav;	



Prodej bytu 2+1 62 m² U Požárníků, Krnov - Pod Bezručovým vrchem
680 000 Kč

Bytová jednotka 2+1, samostatné vstupy do pokojů, prostorný byt s balkonem.
Původní stav bytu, ale velmi udržovaný. Byt se nachází v 1. patře bytového
domu. Cihlový dům je v dobrém a udržovaném stavu.

62,00	680 000	10 968	0,70	7 705
Variační koeficient před úpravami:	14,55 %	Variační koeficient po úpravách:	5,84 %	
Průměrná cena	8 055 Kč/m ²			
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	318,00 m ²			
Porovnávací hodnota	2 561 490 Kč			

Výpočet výnosové hodnoty

Analýza tržního nájemného

Obvyklá výše nájmu v dané lokalitě se pohybuje za podobné objekty - byty velikosti 1+2 v částkách kolem 5 tisíc měsíčně + služby podle situování nemovitosti. Započítávám 3 byty po 5 000,- Kč měsíčně. Vzhledem k dosažitelnému nájemnému a ST stavu objektu je jeho současná výnosová hodnota nulová.

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		0		15 000	180 000
Celkový výnos za rok:						180 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	5 333 178
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajimatelosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění	0,20 % * RC	Kč/rok	10 666
Opravy a údržba	3,00 % * RC	Kč/rok	159 995
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	175 661
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	6,00
Doba úročení	n	let	20
Výnosová hodnota	Cv	Kč	0

Seznam příloh:

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti.	4
Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy ze dne .	1
Mapa oblasti.	1

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“
--------------------------	---