

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 1668-48/2013

NEMOVITOST:	Bytová jednotka, Byt č.273/19, Větrní, Na Vyhlídce 273
Adresa nemovitosti:	Na Vyhlídce 273, Větrní
Katastrální údaje:	Kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Větrní, k.ú. Větrní, kód k.ú. 781231, LV 1283
Ostatní stavby:	
Pozemky:	st. 421
Vlastník stavby:	Marie Pokorná, Na Vyhlídce 273, 38211 Větrní, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Josef Pokorný, Na Vyhlídce 273, 38211 Větrní, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Marie Pokorná, Na Vyhlídce 273, 38211 Větrní, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Josef Pokorný, Na Vyhlídce 273, 38211 Větrní, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL :	PROKONZULTA, Ing. Eva Jeřábková; č. obj.: 20.2.2013		
Adresa objednatele:	Křenová 299 / 26, 602 00 Brno		
	IČ: 25332953	telefon: 543 255 515	e-mail:
	DIČ: CZ25332953	fax:	

ZHOTOVITEL :	Ing. Petr Pokorný		
Adresa zhotovitele:	Budovojova 1531 / 13, 370 04 České Budějovice		
IČ:	telefon:	608526624	e-mail: pokorny@pokonem.cz
DIČ:	fax:		

ÚČEL OCENĚNÍ:	(ocenění stávajícího stavu)
Účel ocenění:	dražba



Současný stav

OBVYKLÁ CENA	850 000 Kč
---------------------	-------------------

Datum místního šetření: 28.2.2013

Datum zpracování : 8.3.2013

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 4

Českých Budějovicích, dne 8.3.2013

Otisk razítka

Ing. Petr Pokorný

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

☒ stavba dokončena v r. 1970 ☐ změna stavby v r. ☒ rekonstrukce v r. 2008
 Rekonstrukce stavby: ☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha, fasáda ☒ zateplení ☒ okna, dveře ☐ ostatní
 Rekonstrukce jednotky: ☐ celková ☒ dílčí ☒ sociální zařízení ☒ kuchyňská linka ☒ podlahy ☐ dveře

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV - nestanovován		
Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné <input type="checkbox"/> betonové <input checked="" type="checkbox"/> montované		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			<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		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			<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		Okolí :	<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	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn		Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn	
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> zp. příjezd			<input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input 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.
 Počet obyvatel: 4 064 (pokles)
 Stavebně technický stav stavby: dobře udržovaná
 Stavebně technický stav jednotky: dobře udržovaná
 Vytápění: dálkové (zdroj mimo budovu)
 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	Balkon, Lodžie, Terasa	Sklad, Sklípek	Garáž. stání	Celková plocha jednotky	Započitatelná plocha jednotky	Podíl na spol. částech domu a pozemku	Obvyklá cena
			m ²	m ²	m ²	ks	m ²	m ²		Kč/m ²
273	19	3+1	81,50	0,00	0,00	0	81,50	81,50	7 988 / 182 312	10 429 Kč/m ²

NÁLEZ**Situace**

Přehled podkladů	LV kat.mapa prohlídka na místě
Charakteristika obce	Většinou je střední až větší obcí v blízkosti Českého Krumlova, významné papírny dávají pracovní příležitosti když se potýkají s potížemi) jinak jde o alternativu k bydlení např. v České Krumlově. Zástavba obce ve výrazně svažitém terénu, sociální skladba výrazně horší v nižších částech, směrem k řece, resp. papírnám
Poloha nemovitosti	Souvislá zástavba, okraj, horní část, výhled do krajiny. Okolní zástavbu tvoří podobné typové bytové domy. Před domem menší parkoviště, slepá ulice, v těsné blízkosti domu nové oplocené hřiště. Parkování více aut ve svahu pod domem

Popis omezení rizik nemovitosti

Sociální riziko	Riziko nezjištěno
Negativní vlivy v okolní zástavbě	Riziko nezjištěno
Záplavová oblast/zátopové území	Riziko nezjištěno
Riziko přístupu a příjezdu	Riziko nezjištěno
Věcná břemena	Riziko nezjištěno
Předkupní právo	Riziko nezjištěno
Ostatní omezení	Zástava. K zástavním právům a zápisům o úpadku se v ocenění nepřihlíží
Evidence v KN	Riziko nezjištěno

☐ záplavová a zátopová oblast ☐ pojištění proti zaplavení ☐ ano / ☒ ne

Popis jednotlivých staveb

Základní popis stavby	Jde o byt umístěný v samostatně stojícím bytovém domě typové panelové konstrukční soustavy. Dům má celkem 7 nadzemních podlaží, výtah. V domě celkem 25 jednotek, 4 byty/patro
Popis bytové/nebytové jedn.	Byt je umístěn ve 5.patře, nemá balkon. Orientace k SV-JZ. Podlahy v bytě PVC, vytápění ústřední dálkové, rovněž tak příprava TUV. standardní umakartové jádro nověji obložené, nové zař.předměty. Novější kuch.linka v původních rozměrech, tedy poměrně malá. Původní elektroinstalace. Relativně dobrý udržovaný stav.
Dispoziční řešení	3+1
Popis tech. stavu stavby	Původní stáří domu nedoloženo, předpokládá se asi 40 let, asi před 5 lety proběhla rekonstrukce-jsou nová plastová okna, zateplená fasáda, opravena střecha, nové stoupačky, nový výtah. Společné prostory a části domu jsou tedy ve velmi dobrém stavu. Byt je ve stavu udržovaném, z větší části původním stavu, obložené původní jádro, vyměněný radiátor, novější kuch. linka a částečně novější podlahy

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	pasy
2. Svislé konstrukce	panely
3. Stropy	panely
4. Krov, střecha	rovná
5. Krytiny střech	lepenka
6. Klempířské konstrukce	pozink.
7. Úprava vnitřních povrchů	standard
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení
9. Vnitřní obklady keramické	ano
10. Schody	beton
11. Dveře	hladké
12. Vrata	nejsou
13. Okna	plast
14. Povrchy podlah	povlaky
15. Vytápění	dálkové do radiátorů
16. Elektroinstalace	ano
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá
19. Vnitřní kanalizace	do veřejné
20. Vnitřní plynovod	ano, pro vaření
21. Ohřev teplé vody	dálkově
22. Vybavení kuchyní	standard
23. Vnitřní hygienické vybavení	standard
24. Výtahy	ano
25. Ostatní	STA, bezp. zámek na dveřích
26. Instalační pref. jádra	ano

Popis pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků	Pozemek parc.č. st.421- zastavěná plocha a nádvoří o výměře 355 m ² , pozemek je zastavěn stavbou bytového domu.
---	---

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 421	355	1 000	7 988 / 182 312	15 554
Celková výměra pozemků			355	Hodnota pozemků celkem	15 554




Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
kuchyň	byt	14,60 m ²	1,00	14,60 m ²
dětský pokoj	byt	12,20 m ²	1,00	12,20 m ²
obývací pokoj	byt	27,10 m ²	1,00	27,10 m ²
ložnice	byt	14,60 m ²	1,00	14,60 m ²
WC	byt	0,90 m ²	1,00	0,90 m ²
koupelna	byt	2,50 m ²	1,00	2,50 m ²
chodba	byt	8,00 m ²	1,00	8,00 m ²
sklep	byt	1,60 m ²	1,00	1,60 m ²
Celková podlahová plocha		81,50 m²		81,50 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

		Současný stav	Budoucí stav
Podlahová plocha	[m ²]	81,50	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	22 000	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 793 000	
Rozestavěnost	%	100,00	
Stáří	roků	43	
Další životnost	roků	57	
Opotřebení	%	43,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 022 010	

Výpočet porovnávací hodnoty

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							
Větrní						X	
byt							
panel	81,50	6NP	3+1	X	X	X	X
Srovnávané jednotky							
Větrní							
Byt 3+1, OV, v obci Větrní u Českého Krumlova, 4. patro panelového domu po rekonstrukci. Byt o velikosti 67 m2. Nová plastová okna. K bytu patří dva sklepy 2 x 1,2 m2. Společné prostory v domě kočárkárna, prádelna, sušárna a sklepy jsou udržované. Dům prošel celkovou rekonstrukcí, zateplení, fasáda, nový výtah, výměna všech vchodových dveří a také plastové okna v celém domě.							
panelový bytový dům	67,00	5.NP	3+1	750 000	11 194	0,74	8 284
Větrní							
udržovaný, zrekonstruovaný byt 2+kk v OV, s balkonem o výměře 39 m2. Nové zděné jádro, zrekonstruovaná koupelna s vanou a obklady, wc, nové dveře, v kuchyni nová kuch. linka, plast. okna, nové stoupačky, nové elektrické rozvody. Byt se nachází v 5. patře panelového domu v horní části obce Větrní							
Panelový bytový dům	39,00	6.NP	2+kk	630 000	16 154	0,62	10 013
Větrní							
Dům je po kompletní rekonstrukci, nové zateplení, fasáda, plastová okna. Nachází se v klidné lokalitě s krásným výhledem na okolí. Byt má vlastní balkon a sklep.							
Panelový bd	40,00	5.NP	2+1	680 000	17 000	0,74	12 645

Větrní

Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví 1+1 ve Větrní. Bytová jednotka se nachází v 1. patře třípatrového, zděného domu, bez výtahu. Celý byt je po celkové rekonstrukci, investice ve výši cca 160.000,- Kč. Dům je zateplen. Na podlahách je dlažba a plovoucí podlaha. Vytápění bytu je zajištěno krbovými kamny na tuhá paliva, vlastní průduch s možností umístění kotle do sklepa. Ohřev vody zajištěn elektrickým bojlerem, umístěném ve sklepe. K bytu náleží dva sklepy o velikosti cca 1 m² a 10 m² v suterénu domu. Bytová výměra činí celkem 36 m².



Zděný bytový dům	36,00	2.NP	1+1	785 000	21 806	0,51	11 121
------------------	-------	------	-----	---------	--------	------	--------

Větrní

Byt 3+1 s prostornou šatnou v panelovém domě v okrajové části obce Větrní, lokalita Na vyhlídce. Dům s výtahem je zateplený, nová fasáda. Byt o celkové ploše 68 m² se nachází ve 2. patře z celkových 6 a je nově zrekonstruovaný a vyštukovaný. Nové je také topení, plastová okna vč. žaluzií, podlahy – PVC, odhlučněné vstupní dveře. K dispozici nová kuchyňská linka dělaná na míru, sporák se sklokeramickou deskou, lednice, mikrovlnná trouba a nová koupelna

68,00	1 000 000	14 706	0,70	10 294
-------	-----------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	21,31 %	Variační koeficient po úpravách:	13,62 %
------------------------------------	---------	----------------------------------	---------

Průměrná cena	10 471 Kč/m ²
---------------	--------------------------

Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	81,50 m ²
---	----------------------

Porovnávací hodnota	853 387 Kč
----------------------------	-------------------

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy

Obvyklá cena:	850 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	850 000Kč
Započitatelná plocha:	81,50m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	10 429Kč/m²

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav
Porovnávací hodnota	853 387 Kč
Výnosová hodnota	-
Věcná hodnota	1 037 564 Kč
Obvyklá cena	850 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	15 554 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

V nabídce nejsou aktuálně v místě větší byty, je nutné extrapolovat. Působí regrese, ceny bytů menších jsou relativně dražší. Obec patří k průměrným až podprůměrným, existuje významný rozdíl v kupní síle poptávky, resp. v místě setrvávají výrazně rozdílné sociální skupiny. To diferencuje i ceny bytů. Oceňovaný byt je v udržovaném stavu, velmi dobrý stav je společných částí, kvalitní se jeví i přímé okolí domu, výhled. Parkování dobré, mírně delší docházková vzdálenost(přímo u domu lze v zásadě jen krátkodobě zastavit). Byt je v některých ohledech morálně zastaralý až přežitý, výhledově je nutné počítat s renovací. V současném stavu je nicméně bez výhrad schopný užívání.

Znalecká doložka:	Tento znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 2492/2003 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace odhady nemovitostí
--------------------------	--

Koncesní listina:	Tento odhad ceny nemovitosti jsem vypracoval jako koncesovaný odhadce majetku na základě Koncesní listiny pro obor Oceňování majetku - oceňování pro věci nemovité ev.č.listiny 330100-50238-00(č.j.Ž/00/01796/KL) a jako certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitostí Certifikačním ústavem VŠE Praha, číslo certifikátu 128/2012
--------------------------	---

Počet vyhotovení :

2

Ing. Petr Pokorný

Razítko a podpis :

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2012 00:15:02

Obec: 545830 Větrná

List vlastnictví: 1283

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

D	Jiné zápisy - Bez zápisu
---	--------------------------

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.07.2008.

V-1956/2008-302

Pro: Pokorná Marie, Na Vyhlídce 273, 382 11 Větrní

RČ/IČO: 606117/0819

Pokorný Josef, Na Vyhlídce 273, 382 11 Větrná

881112/1473

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.11.2012 00:20:35

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Řízení PÚ:

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.
strana 2

