

# Znalecký posudek obvyklé ceny nemovitosti

## číslo 3350/216/2013

**NEMOVITOST:** Bytová jednotka č. 332/2 v bytovém domě čp. 332 s příslušenstvím a podílem na společných částech domu čp. 332 a pozemcích p.č. st. 312 a p.č. 363, vše v k.ú. Králíky obce Králíky.

Adresa nemovitosti: Valdštejnova, Králíky  
Katastrální údaje: Kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Králíky, k.ú. Králíky, kód k.ú. 672556, LV 1993, 1800 st. 312, 363  
Pozemky:  
Vlastník stavby: Ladislav Žejdlík, Valdštejnova 332, 56169 Králíky, spoluvlastnický podíl: 1 / 2  
Marcela Žejdlíková, Valdštejnova 332, 56169 Králíky, spoluvlastnický podíl: 1 / 2  
Vlastník pozemku: Ladislav Žejdlík, Valdštejnova 332, 56169 Králíky, spoluvlastnický podíl: 1 / 2  
Marcela Žejdlíková, Valdštejnova 332, 56169 Králíky, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

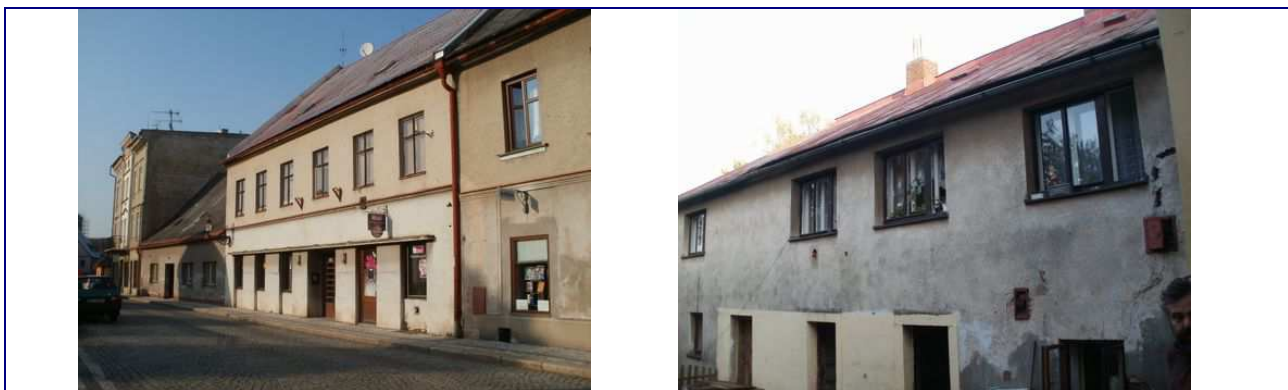
**OBJEDNATEL :** EURODRAŽBY.CZ a.s.; č. obj.:

Adresa objednatele: U Pískovny 890/1, 182 00 Praha 8  
IČ: 25023217 telefon: e-mail:  
DIČ: fax:

**ZHOTOVITEL :** Ing. Libor Hemelík

Adresa zhotovitele: Jiřího z Poděbrad 477, 517 24 Borohrádek  
IČ: telefon: 605 555 455 e-mail: libor.hemelik@tiscali.cz  
DIČ: fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro účely veřejné dražby. (ocení stávajícího stavu)



**Současný stav**

**OBVYKLÁ CENA**

**600 000 Kč**

Datum místního šetření: 22.7.2013

Datum zpracování : 23.7.2013

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 4

V Borohrádku, dne 23.7.2013

Otisk razítka

Ing. Libor Hemelík

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**
 stavba dokončena v r. 1940  
 rekonstrukce v r. 1970, 2009

 změna stavby v r. 

 Rekonstrukce stavby:  celková  dílčí  střecha  zateplení, fasáda

 okna, dveře 

ostatní

 Rekonstrukce jednotky:  celková  dílčí  sociální zařízení  kuchyňská linka  podlahy

 okna  dveře
**SOUČASNÝ STAV****BUDOUCÍ STAV**

Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input 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 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

Poloha v obci:

úzké centrum - historická část

Počet obyvatel:

4 453 ( )

Stavebně technický stav stavby:

neudržovaná - k částečné rekonstrukci

Stavebně technický stav jednotky:

dobře udržovaná

Vytápění:

ústřední / etážové - tuhá paliva

Prodejnost nemovitosti:

 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 společných částech domu a pozemku	Obvyklá cena Kč/m <sup>2</sup>
332; 332/2	1.NP	2+1	m <sup>2</sup> 147,50	m <sup>2</sup> 0,00	m <sup>2</sup> 0,00	ks 0	m <sup>2</sup> 147,50	m <sup>2</sup> 108,98	311 / 1 000	5 506 Kč/m <sup>2</sup>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	679 599 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 187 375 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>600 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	0 Kč	0 Kč

**Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy**

Jedná se o dům umístěný v klidné centrální části města s dobrou občanskou vybaveností. Byt je umístěn ve starším neudržovaném domě. Byt je udržovaný. Použité konstrukce a vybavení jsou standardní. K bytu náleží část zahrady za domem. Nabídka s poptávkou je v dané lokalitě poměrně v rovnováze. Zápor je pouze skutečnost, že z pohledu současných nároků na bydlení a materiálových standardů je vybavení bytu spíše podstandardní a lze předpokládat v blízké budoucnosti modernizaci sociálního zázemí (stávající ze 70-tých let minulého století). Jako výhodu vidím umístění v centru města. Negativně bude cenu bytu ovlivňovat zejména skutečnost, že se nachází v části domu vyžadující v nejbližší době větší rekonstrukci. Rovněž negativně lze hodnotit skutečnost, že výrazný podíl na užitné ploše domu mají plochy sklepů a skladů.

Na základě výše uvedených skutečností předpokládám obvyklou cenu výrazněji pod úrovní hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem.

## NÁLEZ

### Situace

<b>Přehled podkladů</b>	- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1993, k.ú.Králíky obce králíky, vyhotovený dálkovým přístupem do KN. - Snímek z katastrální mapy získaný dálkovým přístupem do KN.
<b>Charakteristika obce</b>	Králíky jsou město s 4 623 obyvateli a s velmi dobrou občanskou vybaveností (MÚ, MŠ, ZŠ, policie, poliklinika, pošta, banka, sportoviště, restaurace, síť obchodů a služeb). Inženýrské sítě kompletní.
<b>Poloha nemovitosti</b>	Oceňované nemovitosti se nacházejí v centrální zastavěné části města, cca 200 m východně od náměstí, v souvislé starší zástavbě bytových domů, podél Valdštejnovy ulice.

### RIZIKA

<b>Rating rizika:</b>	
<b>RIZIKO</b>	<b>Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou</b>
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
<b>RIZIKO</b>	<b>Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou</b>
<b>RIZIKO</b>	<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b>
NE	Bez věcných břemen
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Na nemovitost vázne zástavní právo smluvní, exekuce a exekuční příkaz k prodeji viz LV 1993 oddíl C.	
<b>RIZIKO</b>	<b>Ostatní rizika: nejsou</b>

### Popis jednotlivých staveb

<b>Základní popis stavby</b>	Jedná se o byt ve zděném bytovém domě o dvou nadzemních a jednom podzemním podlaží se sedlovou střechou. Podkroví není využito. Základové pasy jsou bez izolací, obvodové zdivo cihelné tl. 50 cm, stropy rovné, krov sedlový s krytinou z falcovaného plechu. Fasáda je vápenocementová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, schody betonové, v domě není výtah.
<b>Popis bytové/nebytové jedn.</b>	Oceňovaný byt se nachází ve 2. NP zadního traktu domu. Okna jsou dřevěná rámová, dveře náplňové nebo částečně prosklené, podlahy z vlýskové a z keramické dlažby, topení ÚT s kotlem na tuhá paliva, ohřev teplé vody karmou. V kuchyni je plynový sporák. Je zaveden světelný i motorový proud, bleskosvod. Vnitřní hygienické vybavení tvoří vana, umývadlo a WC.
<b>Dispoziční řešení</b>	2+1, k bytu dále přísluší sklepy v 1.NP.
<b>Popis tech. stavu stavby</b>	Dům pochází z roku 1940. Byt je průběžně udržovaný. V roce 1970 byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí, v roce 2009 zrekonstruováno topení. Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou.

### Popis pozemků

<b>Základní popis oceňovaných pozemků</b>	Pozemky jsou rovinaté, zastavěné stavbou bytového domu. Jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě.
---	---

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:** Cena pozemku je zahrnuta v jednotkové ceně bytu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 312	443		311 / 1 000	0
zahrada	363	430		311 / 1 000	0
<b>Celková výměra pozemků</b>			<b>873</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>0</b>

### Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

#### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
kuchyň	byt	12,46 m <sup>2</sup>	1,00	12,46 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	22,75 m <sup>2</sup>	1,00	22,75 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	15,01 m <sup>2</sup>	1,00	15,01 m <sup>2</sup>
chodba	byt	1,75 m <sup>2</sup>	1,00	1,75 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	5,18 m <sup>2</sup>	1,00	5,18 m <sup>2</sup>
chodba	byt	5,04 m <sup>2</sup>	1,00	5,04 m <sup>2</sup>
spíž	byt	1,63 m <sup>2</sup>	1,00	1,63 m <sup>2</sup>
komora	byt	1,40 m <sup>2</sup>	1,00	1,40 m <sup>2</sup>
chodba	byt	3,84 m <sup>2</sup>	1,00	3,84 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,40 m <sup>2</sup>	1,00	1,40 m <sup>2</sup>
sklep (mimo vlastní jednotku)	byt	77,04 m <sup>2</sup>	0,50	38,52 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>147,50 m<sup>2</sup></b>		<b>108,98 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet věcné hodnoty jednotky

		Současný stav	Budoucí stav
Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	147,50	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	23 000	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 392 500	
Rozestavěnost	%	100,00	
Stáří	roků	73	
Další životnost	roků	27	
Opotřebení	%	65,00	
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 187 375</b>	

## Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Plocha m <sup>2</sup>	Lokalita / Popis		Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>		
		Podlaží	Dispozice			Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Oceňovaná jednotka</b>								
Králíky, ul. Valdštejnova byt ve zděném bytovém domě zděný bytový dům							X	
	108,98	1.NP	2+1	X	X	X	X	
<b>Srovnávané jednotky</b>								
Králíky Byt 3+1 v 1.NP, v klidné části obce Králíky. Byt je v původním udržovaném stavu. K bytu patří 2 sklepy.  Redukce pramene ceny - nabídka rk; Poloha - v méně atraktivní části města; Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav;								
	80,00	1.NP/2	3+1	880 000	11 000	0,64	7 040	
Králíky, Dlouhá Byt 2+1 se nachází v přízemí cihlového domu blízko centra, ulice Dlouhá. K bytu náleží 2 velké sklepy, část půdy a zahrady. V klidné lokalitě. Bytová jednotka prošla celkovou rekonstrukcí: okna, podlahy, rozvody vody, odpadů, topení, koupelna, kuchyň, vnitřní omítky.  Redukce pramene ceny - nabídka rk; Velikosti objektu - menší, snáze prodejný; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení; Celkový stav - lepší údržba; Úvaha zpracovatele ocenění - menší podíl vedlejších místností;								
	65,00	1.NP/2	2+1	899 000	13 831	0,39	5 336	
Králíky Byt 1+1 v osobním vlastnictví, okrajová klidná část Králík. Byt se nachází ve 3. patře zděného domu. Obytnou část tvoří kuchyň se spíží, prostorný obývací pokoj, předstíň s vestavěnou skříní, komora a koupelna s WC. Původní udržovaný stav. K bytu náleží sklepní kóje.  Redukce pramene ceny - nabídka rk; Poloha - v méně atraktivní části města; Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení; Celkový stav - lepší údržba; Úvaha zpracovatele ocenění - menší podíl vedlejších místností;								
	44,00	3.NP/8	1+1	465 000	10 568	0,48	5 073	
Králíky, Dlouhá Byt 3+1 v podílovém spoluvlastnictví v centru města Králíky, v ulici Dlouhá. Byt se nachází v prvním patře jednopatrového cihlového domu, obytná plocha činí 80 m <sup>2</sup> . K dispozici je kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, ložnice, jeden pokoj, koupelna s vanaou a samostatná toaleta.  Redukce pramene ceny - nabídka rk; Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení; Celkový stav - lepší údržba; Úvaha zpracovatele ocenění - menší podíl vedlejších místností;								
	80,00	2.NP/2	3+1	1 090 000	13 625	0,55	7 494	
Variační koeficient před úpravami:			12,09 %		Variační koeficient po úpravách:			16,80 %
Průměrná cena						6 236 Kč/m <sup>2</sup>		
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						108,98 m <sup>2</sup>		
<b>Porovnávací hodnota</b>						<b>679 599 Kč</b>		

<b>Seznam příloh:</b>	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti.	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1993 ze dne 20.9.2011.	1
Snímek katastrální mapy ze dne 19.10.2011.	1

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.5.1993, č.j. Spr.2335/93, pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné.
--------------------------	---







**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.09.2011 13:15:00

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 580481 Králíky

Kat.území: 672556 Králíky List vlastnictví: 1993

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Žejdlík Ladislav, Valdštejnova 332, 561 69 Králíky	750108/5823	1/2
Žejdlíková Marcela, Valdštejnova 332, 561 69 Králíky	715125/5760	1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
332/2	byt		311/1000
Budova Králíky, č.p. 332, IV 1800, obč.vyb na parcele St. 312			
Parcely St. 312		zastavěná plocha a nádvoří	443m2
363		zahrada	430m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 200.000,- Kč s příslušenstvím a budoucí pohledávky až do celkové výše 200.000,- Kč, které vzniknou do 23.11.2018

ACM Money Česká republika, a.s., Jednotka: 332/2 V-5412/2010-611  
Čimická 780/61, Praha 8, Čimice,  
181 00 Praha 81, RČ/ICO: 26158761

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.08.2010.

V-5412/2010-611

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 1233/2001 ze dne 29.3.2001, právní účinky vkladu ke dni 9.4.2001

POLVZ:176/2001

Z-8200176/2001-611

Pro: Žejdlíková Marcela, Valdštejnova 332, 561 69 Králíky

RČ/ICO: 715125/5760

Žejdlík Ladislav, Valdštejnova 332, 561 69 Králíky

750108/5823

o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 15.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.11.2005.

V-6434/2005-611

Pro: Žejdlík Ladislav, Valdštejnova 332, 561 69 Králíky

RČ/ICO: 750108/5823

Žejdlíková Marcela, Valdštejnova 332, 561 69 Králíky

715125/5760

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

strana 1

