

Znalecký posudek obvyklé ceny nemovitosti

číslo 3292/158/2013

NEMOVITOST: Bytová jednotka č. 803/38 s příslušenstvím a podílem na společných částech domu čp. 802, 803 a na pozemcích p.č. 1071/8 a p.č. 1071/9, vše v k.ú. Jaroměř obce Jaroměř.

Adresa nemovitosti: Nábřeží 17. listopadu 803, Jaroměř - Pražské Předměstí
Katastrální údaje: Kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Jaroměř, k.ú. Jaroměř, kód k.ú. 657336, LV 5085
Pozemky: 1071/8, 1071/9
Vlastník stavby: Ing. Jaromír Kamler, nábřeží 17. listopadu 803, 55101 Jaroměř, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Ing. Jaromír Kamler, nábřeží 17. listopadu 803, 55101 Jaroměř, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : EURODRAŽBY.CZ a.s.; č. obj.:128/2013-D, 15.5.2013

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 potřeby veřejné dražby. (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA

350 000 Kč

Datum místního šetření: 5.6.2013

Datum zpracování : 10.6.2013

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 3

Borohrádku, dne 10.6.2013

Otisk razítka

Ing. Libor Hemelík

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI
 stavba dokončena v r. 1970
 rekonstrukce v r. 2010

 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 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 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:

širší centrum - sídlištní zástavba

Počet obyvatel:

12 618 ()

Stavebně technický stav stavby:

dobře udržovaná

Stavebně technický stav jednotky:

neudržovaná - k částečné rekonstrukci

Vytápění:

dálkové (zdroj mimo budovu)

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 ²
802, 803; 803/38	5. NP/8	1+1	m ² 36,72	m ² 0,00	m ² 1,70	ks 0	m ² 38,42	m ² 37,57	3 800 / 302 223	9 316 Kč/m ²

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	364 917 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	459 855 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	350 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	0 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy

Oceňovaný byt se nachází ve městě s dobrou občanskou vybaveností a se snadnou dostupností větších sídel, zejména pak krajského města Hradce Králové. Bytový dům je umístěn v užším centru města, nedaleko hlavní komunikace procházející městem, na okraji sídlištní zástavby. Dům je po celkové rekonstrukci, udržovaný. Byt je v původním stavu - mírně podstandardního vybavení se zanedbanou údržbou.

Cenu bude pozitivně ovlivňovat skutečnost, že se jedná o malometrážní byt a umístění v atraktivní části města. Negativní vliv na cenu bude mít zhoršená údržba bytu a právní závady vážnoucí na bytové jednotce.

Nabídka srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě převyšuje poptávku.

Z výše uvedených důvodů předpokládám obvyklou cenu zhruba na úrovni hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem.

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5085, k.ú. Jaroměř obce Jaroměř, získaný dálkovým přístupem do KN dne 9.3.2013. - Snímek z katastrální mapy získaný dálkovým přístupem do KN.
Charakteristika obce	Jaroměř je město s 12 618 obyvateli a s velmi dobrou občanskou vybaveností (MÚ, MŠ, ZŠ, policie, poliklinika, pošta, banky, sportoviště, koupaliště, restaurace, síť obchodů a služeb). Inženýrské sítě kompletní. Je zde velmi dobrá dostupnost větších měst - Hradec Králové, Náchod.
Poloha nemovitosti	Oceňované nemovitosti se nacházejí v centrální zastavěné části města, cca 200 m jižně od náměstí Československé armády.

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	Ostatní finanční omezení
Komentář: - Zástavní právo smluvní, viz oddíl C LV č. 5085. - Rozhodnutí o úpadku, viz oddíl C LV č. 5085.	
RIZIKO	Ostatní rizika: nejsou
NE	Nemovitost není pronajímána

Popis jednotlivých staveb

Základní popis stavby	Jedná se o byt v panelovém bytovém domě o dvou vchodech čp. 802 a čp. 803 a o osmi nadzemních a jednom podzemním podlaží s plochou střechou. Fasáda je sčrková s kontaktním zateplením, krytina střechy z modifikovaného PVC, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, schody teracové, v domě je výtah.
Popis bytové/nebytové jedn.	Oceňovaný byt se nachází ve vchodě čp. 803, v 5.NP proti výtahu. Okna jsou plastová, dveře shrnovací a hladké plné, podlahy betonové s PVC, topení z centrálního zdroje. Rozvod studené i teplé vody rovněž centrální. V kuchyni je plynový sporák, je zaveden světelný i motorový proud, vnitřní hygienické vybavení tvoří sprchový kout, umývadlo a WC v umakartovém jádře.
Dispoziční řešení	1+1 - kuchyň, pokoj, chodba, koupelna s WC, sklepní kóje
Popis tech. stavu stavby	Bytový dům pochází z roku 1970, v roce 2010 byla provedena revitalizace domu. Bytová jednotka je v původním stavu, údržba jednotky je zanedbaná.

Popis pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků	Oceňované pozemky jsou rovinaté a jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě. Jsou přístupny z veřejné zpevněné komunikace.
---	---

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	1071/8	241		3 800 / 302 223	0
zastavěná plocha a nádvoří	1071/9	241		3 800 / 302 223	0
Celková výměra pozemků			482	Hodnota pozemků celkem	0

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)





Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
kuchyň	byt	14,84 m ²	1,00	14,84 m ²
pokoj	byt	15,93 m ²	1,00	15,93 m ²
chodba	byt	2,97 m ²	1,00	2,97 m ²
koupelna s WC	byt	2,99 m ²	1,00	2,99 m ²
sklepní kóje	byt	1,70 m ²	0,50	0,85 m ²
Celková podlahová plocha		38,42 m²		37,57 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

		Současný stav	Budoucí stav
Podlahová plocha	[m ²]	38,42	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	21 000	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	806 763	
Rozestavěnost	%	100,00	
Stáří	roků	43	
Další životnost	roků	57	
Opotřebení	%	43,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	459 855	

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							
Jaroměř, nábřeží 17. listopadu panelový typový bytový dům						X	
panelový bytový dům	37,57	5 NP/8	1+1	X	X	X	X
Srovnávané jednotky							
Jaroměř, Na Obci Byt 2+1 v osobním vlastnictví. Dispozice: vstupní chodba, komora, koupelna s WC, kuchyň, obývací pokoj, ložnice. Jednotka po částečné rekonstrukci - kuchyň, koupelna, plastová okna. K bytu náleží sklepní koje. Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení; Celkový stav - lepší údržba;							
panelový bytový dům	52,00	4.NP/6	2+1	895 000	17 212	0,63	10 844
Jaroměř, Novoměstská Byt 2+1 v osobním vlastnictví. K bytu přináležejí sklepní kóje, balkon je k využívání v mezipatře. Byt je v původním, udržovaném stavu - umakartové bytové jádro, v kuchyni a pokoji okna původní, v obývacím pokoji je nové plastové okno. Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře; Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení domu; Celkový stav - lepší údržba bytu;							
panelový bytový dům	54,00	4.NP/4	2+1	550 000	10 185	0,81	8 250
Jaroměř, Albieriho Byt 3+1 v osobním vlastnictví. K bytu náleží lodžie a sklep. Byt i dům v původním stavu. Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení domu; Celkový stav - lepší údržba bytu;							
panelový bytový dům	72,00	4.NP/6	3+1	1 000 000	13 889	0,81	11 250
Jaroměř, Bořkova Byt 3+1 v osobním vlastnictví. Byt má vlastní zasklený balkon. Dům prošel celkovou rekonstrukcí má nový výtah, je zateplený, má nové stoupačky v plastu, nová plastová okna, novou střechu a fasádu. Byt udržovaný. Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře; Celkový stav - lepší údržba;							
panelový bytový dům	65,00	4.NP/6	3+1	790 000	12 154	0,70	8 508
Variační koeficient před úpravami:			19,32 %	Variační koeficient po úpravách:			13,85 %
Průměrná cena						9 713 Kč/m ²	
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						37,57 m ²	
Porovnávací hodnota						364 917 Kč	

Seznam příloh:	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Snímek katastrální mapy ze dne 10.6.2013.	1
Výpis z katastru nemovitostí LV 5085 ze dne 9.3.2013	2

Znalecká doložka:	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.
--------------------------	---

