

Znalecký posudek obvyklé ceny nemovitých věcí

číslo 3602/196/2014

NEMOVITOST: Pozemek p.č. st. 270/3, součástí je stavba Ústí nad Orlicí, čp. 209, rodinný dům, to vše v k.ú. Ústí nad Orlicí obce Ústí nad Orlicí.

Adresa nemovitosti: Karolíny Světlé 209 / 209, 56201 Ústí nad Orlicí
Katastrální údaje: Kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, k.ú. Ústí nad Orlicí, kód k.ú. 775274, LV 767

Pozemky: st. 270/3

Vlastník stavby: Marek Bučil, Karolíny Světlé 209, 56201 Ústí nad Orlicí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Vlastník pozemku: Marek Bučil, Karolíny Světlé 209, 56201 Ústí nad Orlicí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : EURODRAŽBY.CZ; č. obj.:727/2014-N, 15.7.2014

Adresa objednatele: Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

telefon:

e-mail:

IČ:

DIČ: CZ25023217

ZHOTOVITEL : Ing. Libor Hemelík

Adresa zhotovitele: Jiřího z Poděbrad 477, 517 24 Borohrádek

telefon: 605 555 455

e-mail: libor.hemelik@tiscali.cz

IČ: 642 29 718

DIČ: CZ5807201972

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro potřeby veřejné dražby. (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA

500 000 Kč

Datum místního šetření: 29.7.2014

Datum zpracování : 6.8.2014

Počet stran: 8 stran Počet příloh: 2

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.0.36

V Borohrádku, dne 6.8.2014

Otisk razítka

Ing. Libor Hemelík

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1920 změna stavby v r. rekonstrukce v r. 2008
 Rekonstrukce: celková dílčí střecha, fasáda zateplení okna, dveře
 ostatní

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

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 - zástavba RD
 Počet obyvatel: 14 472 (stagnace)
 Stavebně technický stav stavby: neudržovaná k částečné rekonstrukci
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn
 Energetický průkaz stavby:
 Prodejnost nemovitosti:

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV					
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozestavenost	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra					Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%		m ²	ks	m ²	m ³	m ²
	89 / 0	0	243	512	119	100,00		/	0	243		

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	539 850 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	819 418 Kč
Obvyklá cena	500 000 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Stanovení obvyklé ceny je ovlivněno skutečností, že znalci nebyla umožněna prohlídka domu.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v lokalitě s dobrou dostupností centra a velmi snadnou dostupností silnice I. třídy procházející městem. Záporům však bude právě umístění nemovitosti v prostoru mezi již zmíněnou silnicí I. třídy a rušnou železniční tratí.

Vlastní dům je starší, se zanedbanou údržbou, pravděpodobně po částečné rekonstrukci interiéru. U domu je velmi malý pozemek, bez možnosti rozšíření, a žádné příslušenství. Rovněž parkování u domu je omezené.

Nabídka nemovitostí k bydlení v širším okolí převyšuje poptávku.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti předpokládám obvyklou cenu mírně pod hodnotou zjištěnou porovnávacím způsobem.

Výše zástavy není v obvyklé ceně zohledněna.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Ústí nad Orlicí je bývalé okresní město s velmi dobrou občanskou vybaveností.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na jižním okraji centrální části města, v prostoru mezi hlavní silnicí procházející městem ve směru na Českou Třebovou a železniční tratí Pardubice - Česká Třebová, v soustředěné zástavbě rodinných domů podél ulice Karoliny Světlé.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Popis je ovlivněn skutečností, že znalci nebyla umožněna prohlídka domu.

Rodinný dům, řadový krajní, pravděpodobně nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou se štítem nad původní částí a s plochou střechou nad přístavbou. Podkroví není využito.

Základové pasy jsou částečně s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce jsou ze zdiva tl. 40 až 60 cm. Krytinu sedlové střechy tvoří azbestocementové šablony, krytina ploché střechy je živičná. Žlaby a svody jsou z plastu, částečně chybí, oplechování a parapety z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová, jedno okno je dřevěné rámové. Fasádní omítka je vápenocementová, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Vnitřní obklady jsou provedeny pravděpodobně v běžném rozsahu. Vzhledem k přístavbě a předpokládané rekonstrukci interiéru předpokládám, že podlaha obytných místností je betonová s PVC a plovoucí z lamina a podlahy vedlejších místností jsou z cementové a keramické dlažby. Dveře jsou náplňové a částečně prosklené. Vytápění je pravděpodobně ústřední etážové s kotlem na zemní plyn. V kuchyni je pravděpodobně elektrický sporák. Předpokládám, že je proveden rozvod studené i teplé vody, zdrojem teplé vody je zřejmě kotel ÚT. Elektroinstalace je světelná i motorová. Dům je opatřen bleskosvodem. Vnitřní hygienické zařízení pravděpodobně tvoří sprchový kout, umývadlo a WC.

Na základě odborného posouzení předpokládám vznik domu na počátku minulého století (ve výpočtech uvažuji rok 1920). Podle dostupných podkladů předpokládám, že kolem roku 2008 byla provedena částečná rekonstrukce interiéru. Údržba je zanedbaná.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1920	Dílčí rekonstrukce v r. 2008	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	neudržovaná k částečné rekonstrukci	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	<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 type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitost není pronajímána / propachtována

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Zákres budovy v katastrální mapě neodpovídá skutečnému tvaru objektu.

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 2

Nemovitost:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input checked="" type="checkbox"/> doporučuji	<input type="checkbox"/> není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

- Na oceňovaných nemovitostech vážne zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny a.s., viz zápisy v části C listu vlastnictví č. 767 pro k.ú. Ústí nad Orlicí.

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 767				
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0534 Ústí nad Orlicí	
Obec:	579891 Ústí nad Orlicí	Katastrální území:	775274 Ústí nad Orlicí	
Ulice:	Karolíny Světlé	č.o.:	209	
Vlastníci				Podíl
FO RČ: 8603164031	Marek Bučil	Karolíny Světlé 209, 56201	Ústí nad Orlicí	1 / 1
Stavby			je součástí	
část obce Ústí nad Orlicí	Rodinný dům	č.p. 209 <input checked="" type="checkbox"/>	na pozemku p.č. st. 270/3	
Pozemky				
st. 270/3	Stavební parcela	Parcela KN	243 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1.NP	118,74 m ²	88,50 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
1.NP				
	1.NP	88,50 m ²	1,00	88,50 m ²
	1.NP - celkem	88,50 m²		88,50 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.NP	(14,10*6,80+3,20*9,30-4,60*1,50)*2,90	=	344,35 m ³
zastřešení	14,10*6,80*3,50/2	=	167,79 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	512,14 m ³


Zastavěná plocha	[m ²]	119
Obestavěný prostor	[m ³]	512,14
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 048 544
Stáří	roků	94
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	819 418

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek je z převážné části zastavěn stavbou rodinného domu, nezastavěné části vytvářejí dvorek a předzahrádku. Pozemek je rovinatý a napojený na kompletní inženýrské sítě. Přístup je po komunikaci se zpevněným povrchem.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	st. 270/3	243		1 / 1
Celková výměra pozemků:		243		

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	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
Ústí nad Orlicí - Kerhartice	95,00	857		900 000	9 474	0,550	5 211
<p>RD Ústí nad Orlicí, Rrodinný domek (řadový vnitřní) v klidné části města - Kerharticích. Jednopodlažní se sedlovou střechou, podkroví je využito, k dispozici obytná jednotka 4+1. Domek prošel částečnou rekonstrukcí, nová je koupelna a WC. Vytápění je ústřední s kotlem na zemní plyn.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka rk - koeficient 0,80; Lokalita - v méně atraktivní části obce - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší údržba - koeficient 0,90; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - v klidnější lokalitě - koeficient 0,90;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka rk; Lokalita - v méně atraktivní části obce; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení; Celkový stav - lepší údržba; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - v klidnější lokalitě;</p>							

Ústí nad Orlicí	140,00	259	1 349 000	9 636	0,710	6 842
<p>RD Ústí nad Orlicí, Rodinný domek 4+1 s garáží v klidné části města Ústí nad Orlicí, který byl postaven v roce 1933. Částečná rekonstrukce 1960. Dům je zděný z plné cihly. Ústřední plynové topení (kotel) je pohodlné a praktické. Dispozice: 1NP: obytná kuchyně, obývací pokoj, ložnice, spíž, dílna, WC, koupelna, chodba a sklípek. Podkroví: 2 pokoje, půda a balkon. V každém pokoji se nachází funkční komín. Do domu je zavedený plyn, elektřina 230/380V, kanalizace, vodovod a kabelová televize. Na zahrádce se nachází kůlna a garáž.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka rk - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,10; Celkový stav - lepší příslušenství - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - v klidnější lokalitě - koeficient 0,90;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka rk; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení; Celkový stav - lepší příslušenství; Úvaha zpracovatele ocenění - v klidnější lokalitě;</p>						
Ústí nad Orlicí - Kerhartice	220,00	519	1 780 000	8 091	0,770	6 230
<p>RD Ústí nad Orlicí, Rodinný dům s dvorkem a předzahrádkou. Tento dům se nachází v Kerharticích u Ústí nad Orlicí. Dispozičně se jedná o 3+1 s možností půdní vestavby. Tento dům je rozdělen na obytnou část a část určenou k podnikání (malý potravinový obchůdek). Obě jednotky jsou energeticky oddělené (vlastní elektroměr, plynoměr atd.) Vytápění je plynové + krbová kamna, voda je napojena na vodovodní řád, elektřina 220/380V, ohřev vody přes el. bojler. Technický stav nemovitosti je dobrý.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka rk - koeficient 0,80; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě - koeficient 1,05; Velikost objektu - větší hůře prodejný objekt - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,10; Celkový stav - lepší údržba - koeficient 0,95; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší příslušenství, klidnější lokalita - koeficient 0,80;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka rk; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě; Velikost objektu - větší hůře prodejný objekt; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení; Celkový stav - lepší údržba; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší příslušenství, klidnější lokalita;</p>						
Stanovená jednotková cena:			6 100 Kč/m²	Porovnávací hodnota:		539 850 Kč



Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 767 ze dne 8.7.2014.	
Snímek katastrální mapy ze dne 29.7.2014.	1

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.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3151/017/2013 znaleckého deníku.



