

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2761-75/15

o ceně pozemku st.p.č. 669, rodinného domu č.p. 515 na st.p.č. 669, pozemek p.č. 279/4 v kú a obec Jablonné nad Orlicí, okr. Ústí nad Orlicí.



Objednavatel posudku:

EURODRAŽBY.CZ a.s.
Čimická 780/61
PSČ 181 00 Praha 8

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro dražbu

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2 odst.1 zákona.

Oceněno ke dni:

9.7.2015

Posudek vypracoval:

Jiří Klabzuba, Lipovská č.p. 1178/42,
790 01 Jeseník, mobil: 723 219 549
odhady@realityklabzuba.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 21 stran s přílohami.

V Jeseníku, dne 9.7.2015

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá v kú a obec Jablonné nad Orlicí, v širší části obce u místní komunikace, ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně.

Přístup k nemovitosti po zpevněné komunikaci, napojení RD 515 - přípojka NN, vodovodní přípojka, jímka ano, plyn není, povodňová zóna 1. Okolo pozemků se nachází oplocení, chodníky, trvalé porosty, pozemky jsou sečeny a udržovány. **V domě bydlí p. Kubínova Michaela a její matka, která mne do domu nepustila, ocenění provedu dle mně známých informací (místní šetření 15.6.2015). Opakované místní šetření dne 9.7.2015, kdy jsem hovořil s matkou p. Kubínové M. (své jméno mi nesdělila), na můj dotaz o vstupu do domu č.p. 515 a kde na mne čeká p. Jankovský Marián, odpověděla, že mne v žádném případě nepustí a že o ničem neví.**

Obvyklá cena: je cena, za kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Úroveň obvyklých cen je v podstatě odrazem průměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod.

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Vliv na stanovení ceny obvyklé tržní mají také podzemní a nadzemní inž. sítě vč. ochranných pásem a věcná břemena.

Pro zjištění obvyklé ceny se používá: zjištění věcné hodnoty staveb, zjištění výnosové hodnoty staveb, zjištění porovnávací metodou.

Věcná hodnota: reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Toto možno provést dle cenového předpisu v platném znění, kde Kp je rovno 1.00.

Výnosová hodnota: zjistí se u nemovitostí z dosaženého - v daném místě a čase - ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

Porovnávací metoda: vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Toto porovnání se provádí dle průzkumu trhu s nemovitostmi v okr. Ústí nad Orlicí.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro kú a obec Jablonné nad Orlicí, LV č. 254 ze dne 15.3.2015, vyhotovený dálkovým způsobem.

Kopie kat. mapy pro kú Jablonné nad Orlicí.

Výkresová dokumentace: nebyla předložena, nepodařilo se mi ji zajistit.

Místní šetření znalce dne 4.6.2015 proběhlo pouze zvenčí bez zaměření pásmem.

Údaje o stáří domu asi r. 1975.

Byla provedena fotodokumentace dig. fotoaparátem Olympus.

Zpráva o nebezpečí povodňové zóny 1.

Nahlédnutí na webové stránky místních RK, kde údaje jimi nabízených bytů, domů jsou ve větší míře nadhodnocené a dají se ovšem přiměřeně použít po snížení koef. při tvorbě obvyklé ceny použít.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na LV č. 254 pro kú a obec Jablonné nad Orlicí, okr. Ústí nad Orlicí:

SJM Jankovský Marián a Kubínová Michaela
Náměstí 5.května 4, Na Výsluní 515
PŠČ 561 64 Jablonné nad Orlicí

1.4 Přílohy posudku

Katastrální mapa
Foto
Mapy
Zpráva o nebezpečí povodně

1.5 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek
- 2) Rodinný dům se šikmou střechou

2. POSUDEK A OCENĚNÍ VĚCNÝCH HODNOT

2.1 Stavební pozemek

Oceněno porovnávací metodou.

2.1.1 Popis

st.p.č. 669	-	108 m ²	-	zastavěná plocha a nádvoří
p.č. 279/4	-	680 m ²	-	zahrada
celkem:		788 m ²		

2.1.2 Výpočet ceny stavebního pozemku

Základní cena za m ² stavebního pozemku	150,-
Výpočet: 150,-Kč/m ² * 788 m ² =	118.200,-
Stavební pozemek	Cena celkem Kč 118.200,-Kč

2.2 Rodinný dům se sklonitou střechou

2.2.1 Popis

Rodinný dům č.p. 515, dispozice neznámá, leží na st.p.č. 669, 1.podzemní podlaží, 1.nadzemní podlaží, sólo stojící.

RD je v současné užíván, byl mi odmítnut vstup do domu matkou p. Kubínové Michaely.

Výměry rodinného domu jsem převzal z nahlížení do KN, světlé výšky podlaží a výšku hřebene odhadem.

1.p.p.: sklepní místnosti.

1.n.p.: kuchyně s příslušenstvím tj. koupelna, WC, pokoje, základy s izolací, krov sedlový, eternit čtverce, bleskosvod není, fasáda asi zateplená, obklad fasády kabřinec, kl. konstrukce kompletní, stav technický+údržba zvenčí vypadá velmi dobrá, zřejmě interiér toto kopíruje, postaveno asi r. 1975, stáří 40 let.

Zastavěná plocha 1.n.p.: 108 m²

2.2.2 Obestavěný prostor

Spodní stavba: 108,00*2,80 =	302,40 m ³
Vrchní stavba: 108,00 * 2,90 =	313,20 m ³
Zastřešení: 108,00 * 1,70/2 =	= 91,80 m ³
celkem =	707,40 m ³

Výpočet RH: $707 \text{ m}^3 * 4\,000,-\text{Kč/m}^3 = 2\,828\,000,-\text{Kč}$

2.2.3 Opotřebení stavby

Při stáří 40 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 40 %.

Výpočet VH: $2\,828\,000,- \text{Kč}$

40 % $- 1\,131\,200,-\text{Kč}$

Cena: 1 696 800,-Kč

3. REKAPITULACE VĚCNÝCH HODNOT

1) Stavební pozemek	Kč	118.200,-Kč
2) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	1.696.800,-Kč
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.815.000,-Kč

Slovy: jedenmilionosmsetpatnácttisícKč

Jeseníku, dne 9.7.2015

.....
vypracoval

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.9.1988, č.j. spr. 4241/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a jako držitel koncesní listiny pro oceňování majetku pro věci nemovité vydané OkÚ Jeseník, referát okresního živnostenského úřadu, dne 15.ledna 2001, ev.č.381100-12198-00,č.j.410-T/01/FR, certifikovaný dne 27.5.2004 BIVŠ Praha, držitel licence ACONS č. 587 dne 16.2.2005.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2761-75/15.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jiří Klabzuba
Lipovská 1178
790 01 Jeseník

5. OCENĚNÍ VĚCNÝCH HODNOT

Rekapitulace VH: **1.815.000,-Kč**

6. VÝNOSOVÁ HODNOTA

V lokalitách kde není přijatelné a stálé nájemné je cena výnosem nulová, nehledě k tomu, že nájemné ani v dobách r. 2008-2009, kdy se šplhaly ceny nemovitostí, potažmo i nájmu, nejsou byty, domy v tomto regionu rentabilní.

7. POROVNÁVACÍ HODNOTA

Porovnávací metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Toto porovnání se provádí dle průzkumu trhu s nemovitostmi, dále byla provedena konzultace s real. agenturami a to např. RK Job Zlaté Hory. V neposlední řadě má vlastní databáze cen obvyklých v pardubickém regionu, kterou si vytvářím včetně fotodokumentace.

Současná situace: nejvyšší poptávka je po nemovitostech a to byty a RD ve větších obcích s možností práce a bez dojíždění a přilehlých obcích k větším městům apod. Lokalita Jablonné nad Orlicí není až tak zajímavá obec, je zde škola, školka, odborní lékaři, výroba fa Isolit-Bravo, živnostníci, dostupnost na Čechy.

Negativa: chybí plyn.

Pozitiva: klidné místo, riziková povodňová zóna 1, přístupy p.č. 243/3 + 588/8 – ost. plocha, ost. komunikace – Město Jablonné nad Orlicí, v pořádku.

POROVNÁNÍ 1 – PRODEJ – 1 800 000,-Kč







Obec + kú: Králíky

Rodinný dům je podsklepený, přízemní, sólo stojící, vstup do domu je ze strany S.

1.p.p.: kuchyně, komora, garáž, chodba, šatna, 2x spíž, kotelna, místnost na dřevo, podlahy aglomerát, betonové, mramor, SV 233 cm, tl. zdí 45 cm, okna zdvojená, uhelný sporák, k. linka, lit. radiátory, kotel ÚT na tuhá paliva, vrata výklopná, mísa WC, el. bojler, schody teraco do 1.n.p. 1.n.p.: zádveří, WC, chodba, spíž, kuchyně, balkon, ob. pokoj, koupelna, ložnice, pokoj, podlahy dl. keramické, čtverce Jespil, SV 259 cm, el. kamna kachlová, tl. zdí 45 cm, mísa WC, umyvadlo, obklad, okna zdvojená, dveře dýhované, sporák el., obklad, k. linka, vana ocelová, obklad vany a koupelny, mísa WC, schody dřevěné na půdu. Základy + izolace, krov sedlový, krytina pálená taška, fasáda břizolit škrabaný, obklad fasády kámen, kl. konstrukce kompletní, bleskosvod není, technický stav + údržba průměrná, stáří 36 let.

POROVNÁNÍ 2 – PRODEJ – 1 100 000,-Kč





Obec + kú: Hoštejn

je suterénny, prízemný, patrový, sólo stojící, hlavní vstup ze strany Z, u domu vedl. stavba.
1.p.p.: prádelna, 2x sklep, 2x chodba, tech. miestnosť, podlahy betonové, SV 232 cm, tl. 40-45 cm, kotol na tuhá paliva-uhlí, násypník, elektro kotol, oc. vana, obklad vany a prádelny, okna j.oc., schody ocelové + dř. stupnice do 1.n.p. 1.n.p.: zádveří, 2x chodba, WC, koupelna, kuchyně, spíž, ob. pokoj, lodžie, pokoj, garáž-umyvadlo, obklad, podlahy dlažby keramické, Fatrantis PVC, Jespil, SV 257 cm, tl. 30 cm, WC mísa, obklad, umyvadlo, oc. vana, obklad vany a koupelny, lit. radiátory, okna zdvojená, k. linka, komb. sporák PB, digestoř, schody ocelové + dřevěné stupnice do 2.n.p. 2.n.p.: chodba, chodba, WC, koupelna, bývalá kuchyně, pokoj, lodžie, pokoj, terasa, podlahy ker. dlažby, Jespil, koberec, SV 253 cm, okna dřevěná zdvojená, tl. zdí 30 cm, obklady vany a koupelny, oc. vana, WC mísa, umyvadlo, přístup na plochou střechu přes terasu a oc. žebříkem. Základy s izolací, plochá střecha, krytina živičná, obklad fasády betonové, fasáda břízolit škrabaný, kl. konstrukce kompletní titanžinek, bleskosvod není, technický stav + údržba průměrná, rekonstrukce částečná, stáří 34 let.

POROVNÁNÍ 3 – PRODEJ – 1 440 000,-Kč





Obec + kú: Zábřeh

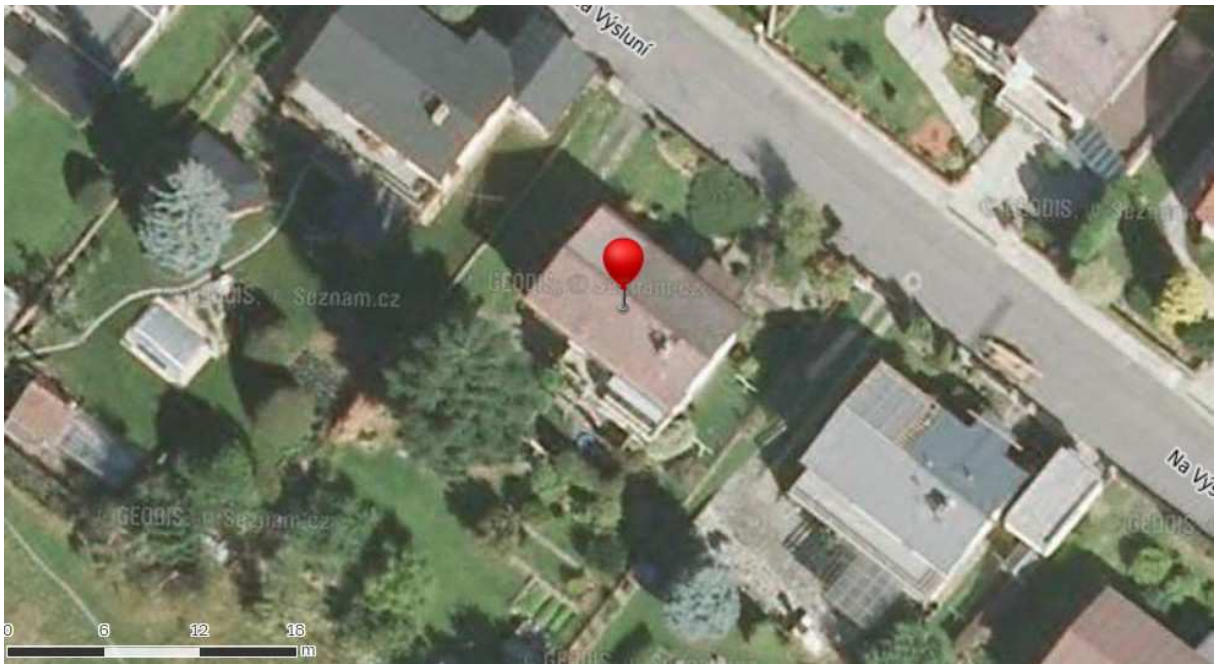
RD suterénní, přízemní, podkrovní, řadový, koncový. 1.p.p.: sklep, kotelna, chodba, zádveří, podlahy betonové, SV 186 cm, stropy klenby do I, kotel ÚT na tuhá paliva, schody cihelné do 1.n.p. 1.n.p.: s. kout, 2x pokoje, kuchyně, pokoj, tech. místnost, WC, šatna, chodba, podlahy dlažby keramické, PVC, koberec, SV 302 cm, tl. 45 cm, s. kout, umyvadlo, oc. radiátory+litina, pl. okno,okna kastlová, k. linka, sporák komb. tj. elektro+PB, el. bojler, WC mísa, schody dřevěné do podkroví. Podkroví: kuchyně, chodba, koupelna, pokoj, podlahy ker. dlažby, dřevěné, koberec, SV 226 cm, okna plastová, sporák elektro+PB, mísa WC, oc. vana, umyvadlo, kompletní obklady. Základy bez izolací, krov sedlový, krytina Onduline, plechová, obklad fasády - kámen, , fasáda břízolit škrabaný, kl. konstrukce kompletní, bleskosvod není, stav technický+údržba průměrná, stáří 84 let.



FOTODOKUMENTACE RD č.p. 515:











Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Pardubický kraj
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec - část obce: Jablonné nad Orlicí - Jablonné nad Orlicí

Ulice, č.p./č.o.: Na Výsluní 515
PSČ: 56164

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

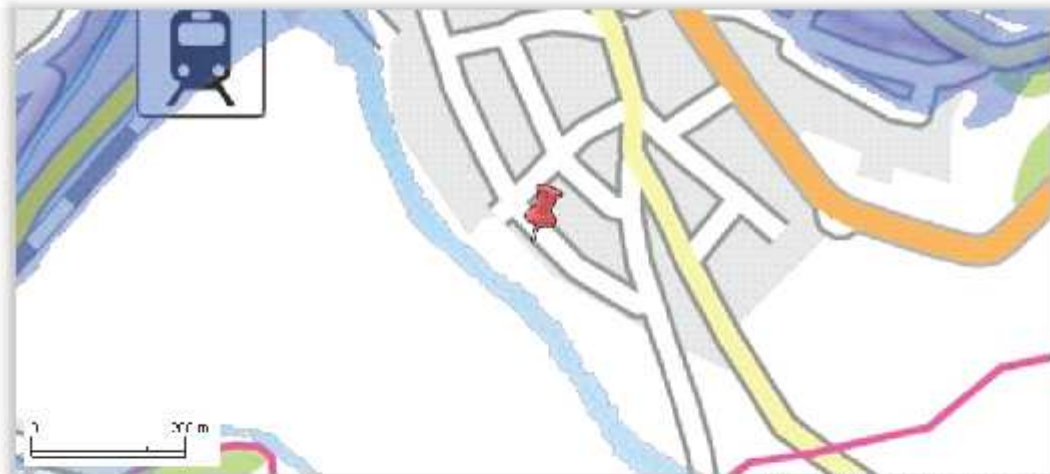
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -588755 Y: -1068979

Souřadnice GPS: N: 50°1'28,66" E: 16°36'3,09"

Kód adresy: 17982782 (dle registru RÚIAN)





Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

-  Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu jsou pouze jako referenční materiál. Informace jsou poskytnuty nepřesným způsobem vyhodnocení povodňových nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright © Intermap – všechna práva jsou sihra. 2016.

Cena obvyklá v daném místě a čase:

-----1 200 000,-Kč-----

slovy: -----jedenmiliondvěstětisícKč-----

Vypracoval:

Jiří Klabzuba

Lipovská č.p. 1178/42

790 01 Jeseník

mobil: 723 219 549

e-mail: odhady@realityklabzuba.cz