

**ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**  
**číslo 4085-101/2015**

**NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka, Byt č. 424/222**

Katastrální údaje : Kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Doudleby nad Orlicí, k.ú. Doudleby nad Orlicí  
Adresa nemovité věci: Jiráskova 424, 517 42 Doudleby nad Orlicí  
Vlastník stavby: s.r.o. Tirozet, Kamenická 656/56, 170 00 Praha 7, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: s.r.o. Tirozet, Kamenická 656/56, 170 00 Praha 7, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL: EURODRAŽBY.CZ a.s.**

Adresa objednatele: Čimická 780/61, 18100 Praha 8

**ZHOTOVITEL : Ing. Jiří Novák**

Adresa zhotovitele: Antonína Dvořáka 4836, 533 41 Lázně Bohdaneč  
IČ: 11169443 telefon: 603509434 e-mail:  
jiri.novak.bohdanec@gmail.com

**ÚČEL OCENĚNÍ: zjištění - určení obvyklé ceny pro potřebu dražitele**



**OBVYKLÁ CENA**

**560 000 Kč**

Datum místního šetření: 7.9.2015

Stav ke dni : 7.9.2015

Za přítomnosti: manželů Liškových

Počet stran: 6 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

**V Lázních Bohdaneč, dne 8.9.2015**

**Ing. Jiří Novák**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Provést ocenění nemovitých věcí, tj. :

- bytu č.424/222 zapsaného na LV č.1175, vymezeném dle bytového zákona v budově čp.423,424, zapsané na LV č.864, stojící na pozemku p.č.st.653, zapsaném na LV č.864, a to včetně spoluvlastnického podílu ve výši 7153/86234 na společných částech bytového domu čp.423,424 a na pozemku p.č.st.653 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 334m<sup>2</sup>, vše v obci a k.ú. Doudleby nad Orlicí, část obce Doudleby nad Orlicí  
Ocenění provést jako podklad pro konání dobrovolné dražby

### Přehled podkladů

- dopis od EURODRAŽBY . CZ a.s. č.j. 720/2015-D z 20.8.2015
- LV č.1175 pro k.ú.Doudleby nad Orlicí
- cuzk.cz
- místní šetření
- NT - smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva k nemovitosti z 17.9.2013

### Místopis

Městys Doudleby nad Orlicí se nachází na území okresu Rychnov nad Kněžnou a náleží pod Královéhradecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Kostelec nad Orlicí. Obec Doudleby nad Orlicí se rozkládá asi sedm kilometrů jižně od Rychnova nad Kněžnou a čtyři kilometry jihovýchodně od města Kostelec nad Orlicí. Dle oficiálního turistického členění spadá do oblastí Orlických hor a Podorlicka. Na území této obce, jež se honosí titulem městys, žije trvale zhruba 1920 obyvatel. Protéká zde řeka Divoká Orlice. Doudleby nad Orlicí se dále dělí na dva části, konkrétně to jsou: Doudleby nad Orlicí a Vyhnánov.

V obci mohou děti docházet na základní školu vyššího stupně a rodiče menší dětí mají k dispozici také školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Doudleby nad Orlicí má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Obcí prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Bytový dům čp.423,424 je přístupný z ulice Jiráskova v sídelní části obce, a to přibližně uprostřed. V okolí se nachází obdobné zděné bytové domy, cca 150 metrů od domu protéká řeka Divoká Orlice.

### Celkový popis

Předmětem ocenění dle evidence v KN je byt č.424/222 zapsaný na LV č.1175, vymezený dle bytového zákona v budově čp.423,424, zapsané na LV č.864, stojící na pozemku p.č.st.653, zapsaném na LV č.864, a to včetně spoluvlastnického podílu ve výši 7153/86234 na společných částech bytového domu čp.423,424 a na pozemku p.č.st.653 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 334m<sup>2</sup>, vše v obci a k.ú. Doudleby nad Orlicí, část obce Doudleby nad Orlicí.

Ve skutečnosti se byt č.424/222 nachází ve 2.nadzemním podlaží zděné typové budovy čp.423,424 se dvěma vchody přístupnými ze severní podélné stěny domu, s plochou střechou, bez výtahu, se schodišti v každém z vchodů. Budova má celkem 3 nadzemní podlaží a je zcela podsklepena. V budově s celkem 12 byty se nenachází žádná nebytový prostor. Objekt je opatřen původní fasádní břizolitovou omítkou. Střešní krytina je ze živičných natavitelných pásů.

Jedná se o budovu, jež je napojena na veřejný rozvod elektřiny, vodovodu, kanalizace i zemního plynu. Zemní plyn však není rozveden do jednotlivých bytů, ale jen do domovní kotelny umístěné v suterénu budovy. V něm se nachází společné prostory (prádelna, sušárna, plynová kotelna, žehlárna chodby) a sklepy k

jednotlivým bytům. V každém vchodu se nachází vždy 2 byty v podlaží, tj. celkem 6 bytů v každém vchodu, tj. celkem 12 bytů v domě.

Vlastní byt č.424/222 je opatřena plastovými okny s izolačními dvojskly, dveře jsou hladké lakované, podlahy v pokojích jsou parketové, v kuchyni je keramická dlažba stejně jako v ostatních místnostech. Vytápění z domovní kotelny je pomocí litinových radiátorů 4ks, v koupelně je smaltovaná vana, umyvadlo, WC je combi. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, štukové, v koupelně a WC jsou keramické obklady stěn. Kuchyně je nyní vybavena kuchyňskou linkou, jež však nebude předmětem dražby - je ve vlastnictví uživatele bytu pana Lišky, stejně jako elektrický sporák.

Byt se nachází v budově z roku 1975, běžné údržby, v bytě byla v průběhu životnosti domu provedena jen částečná rekonstrukce (WC, výměna oken, dlažba na balkónu). Celkově se jeví byt spíše jako s mírně nedostatečnou údržbou.

Budova čp.423-424 se nachází v tzv.2. zoně rizika povodní.

V bytě velikosti 3+1 s příslušenstvím se nachází:

kuchyně 8,76m<sup>2</sup>, pokoj 19,20m<sup>2</sup>, pokoj 13,43m<sup>2</sup>, pokoj 11,92m<sup>2</sup>, koupelna 2,58m<sup>2</sup>, WC 0,82m<sup>2</sup>, předstíň 5,30m<sup>2</sup>, tj. celkem 62,01m<sup>2</sup>, a dále balkón 1,88m<sup>2</sup>, sklep v 1.PP 1,54m<sup>2</sup>, sklep v 1.PP 7,98m<sup>2</sup>.

Tj. tzv. započitatelná plocha bytu (pojem užívaný u bank) činí: 62,01 +(1,88+1,54+7,98)/2=67,71m<sup>2</sup>.

#### **Silné stránky**

Klidná lokalita. Byt v 2.NP domu.Plastová okna. Vlastní domovní plynová kotelna.

#### **Slabé stránky**

Nezateplený dům, plochá střecha, původní fasáda, méně žádaná lokalita.

### **OCENĚNÍ**

#### **Výpočet porovnávací hodnoty**

##### **Oceňovaná jednotka**

##### **Lokalita / Popis**

Doudleby nad Orlicí

sídelní část obce, zděný typový dům na místním menším sídlišti

<b>Typ stavby</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Podlaží</b>	<b>Dispozice</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
zděná, nezateplená, bez výtahu	67,71 m <sup>2</sup>	2	3+1	<b>559 826 Kč</b>	<b>8 268 Kč/m<sup>2</sup></b>

Porovnání je provedena s jednou nabídkou bytu na prodej přímo v Doudlebech nad Orlicí, a dále s nabídkami na prodej bytů v sousedním Kostelci nad Orlicí a Vamberku.

## Srovnatelné jednotky

### Název: Byt Doudleby nad Orlicí 2+1

Nabídka - Prodej bytu 2+1 (64 m<sup>2</sup>) v osobním vl. v 1.NP. Vyměněné stoupačky, zánovní obklady v koupelně, WC a kuchyni. Vyměněná kuch. linka. V pokoji patro na spaní z masívu. Plastová okna. Dobrý stav. Prodej bytu 2+1 v 1. NP v osobním vlastnictví. Plocha bytu je 64m<sup>2</sup>. Byt je v dobrém stavebně technickém stavu, je provedena výměna stoupaček, byla provedena výměna obkladů v koupelně, WC a kuchyni a jsou osazena nová plastová okna. Byla provedena výměna kuchyňské linky, v bytě zůstává jídelní stůl včetně židlí. V pokoji je vystavěno patro na spaní, které rovněž zůstává. Vytápění je UT, jako zdroj tepla slouží plynový kotel pro celý bytový dům umístěný v suterénu. Zálohy na služby a fond oprav .....2.890,- Kč/měsíc.

**Lokalita:** Doudleby nad Orlicí Dukelská ulice

**Podlaží:** 1

**Dispozice:** 2+1

**Zdroj:** Neuvedeno



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
zděná nezateplená	64,00 m <sup>2</sup>	660 000 Kč	10 313 Kč/m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav	0,96
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,96

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:**

Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - menší byt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - mírně lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - byt v lepším stavu, s kuch.linkou;

<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,80	8 215

### Název: Nabídka byt Vamberk

Nabídka - k prodeji prostorný byt 2+1 v osobním vlastnictví o celkové ploše 68 m<sup>2</sup>. Byt má velké místnosti, jeho plocha je stejná, jako u většiny bytů třípokojových. Byt se nachází ve 3. patře panelové zateplené bytovky. V bytě jsou nová plastová okna, renovovaná kuchyňská linka, jádro je původní, obložené. V blízkosti je pošta, potraviny, náměstí, ve městě je veškerá občanská vybavenost.

**Lokalita:** Vamberk

**Podlaží:** 4

**Dispozice:** 2+1

**Zdroj:** Neuvedeno



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
panelová, zateplená, výtah	68,00 m <sup>2</sup>	769 000 Kč	11 309 Kč/m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00

K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Celkový stav	0,96
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:**

Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - mírně lepší; Provedení a vybavení - lepší - zateplený dům; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - byt v pan.zateplen.domě;

<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,80	9 010

**Název: Nabídka byt 2+1 Kostelec nad Orlicí**

Nabídka - Prodej prostorného podkrovního bytu 1+1 (2+kk) v osobním vlastnictví v cihlovém domě v klidné části Kostelce n. Orl. Atypický byt lze upravit dle vlastních představ. Prodej prostorného bytu 1+1 (2+kk) v osobním vlastnictví v cihlovém domě v klidné části Kostelce nad Orlicí. Jedná se o atypický podkrovní byt (výměra 52 m<sup>2</sup>) s možností úprav dle vlastních představ. Obytnou část lze rozšířit do půdního prostoru, který na byt navazuje. Topení přenosným přímotopem nebo lokální, do domu je zaveden plyn. K bytu náleží společná půda, velký sklep (20 m<sup>2</sup>) a kolna na zahradě. Dům je po celkové revitalizaci (střecha, nová okna a vchodové dveře, nová fasáda se zateplením).

<b>Lokalita:</b>	Kostelec nad Orlicí
<b>Podlaží:</b>	3
<b>Dispozice:</b>	1+1 či 2+kk
<b>Zdroj:</b>	Neuvedeno



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
zděná, zateplená	62,00 m <sup>2</sup>	550 000 Kč	8 871 Kč/m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,04
K4 Provedení a vybavení	0,99
K5 Celkový stav	0,97
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:**

Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - menší byt; Poloha - obdobně žádaná, ale byt v podkroví; Provedení a vybavení - lepší dům, ale v bytě jen přímotopy, podkrovní byt; Celkový stav - lepší dům, byt obdobný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - dům v lepším stavu;

<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,85	7 580

**Výpočet porovnávací hodnoty jednotky:**

Minimální jednotková cena porovnávaných jednotek	7 580 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková cena porovnávaných jednotek	8 268 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková cena porovnávaných jednotek	9 010 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované jednotky	<b>8 268 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	67,71 m <sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota jednotky** **559 826 Kč**

**Popis:** sídelní část obce, zděný typový dům na místním menším sídlišti

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	559 826 Kč
---------------------	------------

### Obvyklá cena

**560 000 Kč**

slovy: Pětsetšedesáttisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena je určena v úrovni porovnávací hodnoty zjištěné porovnáním s nabídkou bytů na prodej v Doudlebech nad Orlicí či nejbližším okolí.

V Lázních Bohdaneč 8.9.2015

Ing. Jiří Novák  
Antonína Dvořáka 4836  
533 41 Lázně Bohdaneč  
telefon: 603509434  
e-mail: jiri.novak.bohdanec@gmail.com

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.2.1995 pod č.j.Spr. 2696/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4085-101/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 085-101/15.

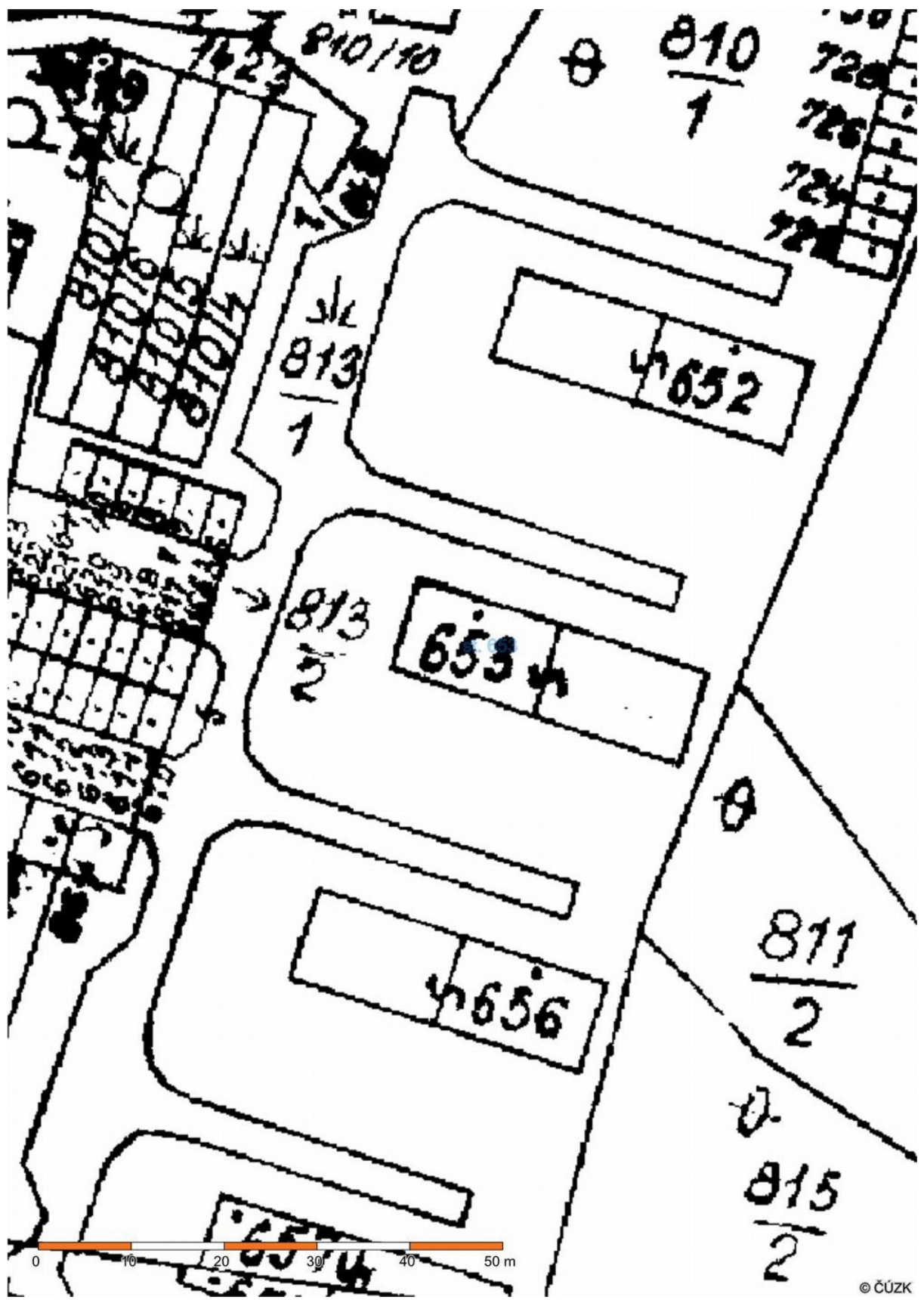
## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	2
Snímek kat.mapy	1









© ČÚZK