

ZNALECKÝ POSUDEK č. 3695 – 97/2013

odhad obvyklé ceny nemovitosti pro účel dobrovolné dražby

Předmět ocenění:	Bytový dům		
Číslo popisné:	303		
Na pozemku parc. č.:	st.762		
Pozemky parc. č.:	st.762, 3331/1		
Ostatní stavby:			
Vlastník stavby:	Martin Grochol, Žichlínek 94, 56301 Žichlínek, 1 / 1		
Vlastník pozemku:	Martin Grochol, Žichlínek 94, 56301 Žichlínek, 1 / 1		
Katastrální území:	Dolní Čermná	LV č.:	600
Kraj:	Pardubický	Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Dolní Čermná	Část obce:	Dolní Čermná
Ulice:	Číslo orientační:		

Objednatel: ODOAKER a.s. (IČ 26147645)
Pernerova 441
530 02 Pardubice



Stav ke dni / Prohlídka: 14.6.2013 / 17.6.2013

Obvyklá cena stávající:

2 000 000 Kč

(cena dle stavu ke dni ocenění)

V obvyklé ceně bytového domu čp. 303 není přihlíženo k zástavnímu právu České spořitelny.

Vypracoval: Ing. Milan Nágl
Dolní Čermná 13
561 53 Dolní Čermná
Datum: 17.6.2013

tel.: 465 393193, 604 346897
fax.: 465 393193
e-mail.: naglmilan@tiscali.cz

Tento znalecký posudek obsahuje 5 stran textu + 6 stran příloh, je vyhotoven ve 2 vyhotoveních - originálech.

vyhotovení č.1

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 2.1 Bytový dům - bez nebytových prostor

Kraj: **Pardubický**
Katastrální území: **Dolní Čermná**

Obec, část obce: **Dolní Čermná**
Ulice:

Hlavní stavba	stávající stav			
počet podlaží PP/NP	1	2		
počet bytových/nebytových jednotek:	6	0		
zastavěná plocha 1NP:				
obestavěný prostor:				
podlahová plocha - obytná část	391 m ²			
podlahová plocha - nebytová část				
jednotková cena:				
podíl byt./nebyt. podl. ploch	100 %	0 %		
garáže v objektu / počet stání:	☐ ano			
stáří původní / další životnost:	45			
opotřebení celkové:	60 %			
technický stav stavby:	Podprůměrně udržovaná			
vytápění:	Ústřední / etážové - tuhá paliva			
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)			
rozestavěnost:	100 %			
forma užívání:	Bydlení			
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	/			
provedené dílčí rekonstrukce:				
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano ☐ ne			

pozemky (popis):	st. 762, 3331/1, Pozemky pod bytovým domem a ve funkčním celku k bytovému domu.			
výměra pozemků celkem:				
jednotková cena				
napojení na sítě	vlastní	veřejné	vlastní	veřejné
elektro:		☒		☐
vodovod:	☐	☒	☐	☐
kanalizace (splašková):	☐	☒	☐	☐
plynovod	☐	☐	☐	☐
kabelová síť:		☒		☐
přístup po zpevněné komunikaci:		☒		☐

omezení a rizika				
rating rizika:	bez vlivu na OC			
Rizika:	Ostatní omezení		☐ zahrnuto v obvyklé ceně	
záplavové území / rok poškození:	☐ ano ☒ ne		☐ ano ☐ ne	
pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné	☐ doporučuji	☐ není nutné

Obec	Počet obyvatel:	1 307	Budova:	volně stojící
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba			
Poloha vzhledem k užívání:	☒ výborná	☐ dobrá	☐ neutrální	☐ nevhodná
Okolí nemovitosti:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice / silnice I. třídy	☒ silnice II. třídy		

Místopis: Popis lokality: Zastavěná část obce (nedaleko centrální části obce), u místní zpevněné komunikace.
Popis polohy: Volně stojící bytový dům. Okolní zástavbu tvoří bytové domy, rodinné domy. V okolí nemovitosti se nenachází žádné stavby ovlivňující negativně životní prostředí, ani jiné závady které by znepříjemňovaly užívání nemovitosti. Okolní zástavba nemá negativní vliv na obvyklou cenu.

Centrální část obce 0,35 km, autobusová zastávka 0,35 km, železniční zastávka Verměřovice (4,0 km).

Přístup k nemovitosti je zajištěn:

Nemovitost je přístupná z místní zpevněné komunikace.

Napojení na technickou infrastrukturu: Bytový dům je napojen na veřejný vodovod, el. energii, kanalizaci.

Je bez vedlejších staveb.

Obec Dolní Čermná má statut městyse. Nachází se mezi městy Lanškroun a Letohrad. Je zde základní občanská vybavenost (mateřská škola, základní škola, pošta, ordinace dětského a praktického lékaře, zubní lékař, lékárna, obchody s potravinami). Spojení s okolními obcemi a městy je autobusovou dopravou. Obec je plynofikována a má veřejnou kanalizaci.

V okolních městech je dobrá pracovní příležitost.

Vyhodnocení podkladů:

1. Skutečný stav zjištěný při místním šetření je v souladu s právním stavem evidovaným v KN.
2. Započitatelná užitná plocha je uvažována v souladu s obvyklým způsobem.
3. Bytový dům není rozdělen na jednotky podle zákona o vlastnictví bytů.

Rizika:

Ostatní omezení

Část C výpisu z KN LV č. 600:

Zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu. Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 9.2. 2007.

Vyhodnocení:

K zástavnímu právu smluvnímu není přihlíženo.

Popis / dispozice:

Byt č.1 (1.NP vlevo)

Hygienické jádro zděné, vnitřní dveře dřevěné obyčejné, okna dřevěná zdvojená, vybavení koupelny (vana, umyvadlo). Je vytápěn ústředním topením, teplovodní systém s radiátory a kotlem na pevná paliva. Byt má novou koupelnu a kuchyňskou linku. Byt není pronajat.

Byt č.2 (1.NP uprostřed)

Hygienické jádro zděné, vnitřní dveře dřevěné obyčejné, okna dřevěná zdvojená, vybavení koupelny (vana, umyvadlo). Je vytápěn ústředním topením, teplovodní systém s radiátory a kotlem na pevná paliva. Byt je v podprůměrně udržovaném technickém stavu, v původních konstrukcích (prvky krátkodobé životnosti jsou dožitě). Dosud pronajat za regulované nájemné.

Byt č.3 (1.NP vpravo)

Hygienické jádro zděné, vnitřní dveře dřevěné, okna dřevěná zdvojená, vybavení koupelny (vana, umyvadlo). Je vytápěn ústředním topením, teplovodní systém s radiátory a kotlem na pevná paliva.

Byt je v průměrně udržovaném technickém stavu, v poslední době osazeny nové vnitřní dveře, plovoucí podlahy, kuchyňská linka. Dosud pronajat za regulované nájemné.

Byt č.4 (2.NP vlevo)

Hygienické jádro zděné, vnitřní dveře dřevěné obyčejné, okna dřevěná zdvojená, vybavení koupelny (vana, umyvadlo). Je vytápěn ústředním topením, teplovodní systém s radiátory a kotlem na pevná paliva.

Byt je v podprůměrně udržovaném technickém stavu, v původních konstrukcích (prvky krátkodobé životnosti jsou dožité). Dosud pronajat za regulované nájemné.

Byt č.5 (2.NP uprostřed)

Hygienické jádro zděné, vnitřní dveře dřevěné obyčejné, okna dřevěná zdvojená, vybavení koupelny (vana, umyvadlo). Je vytápěn el. přímotopy.

Byt byl v posledních letech stavebně upraven (nová kuchyňská linka, koupelna, WC, el. přímotopy).

Byt není pronajat.

Byt č.6 (2.NP vpravo)

Hygienické jádro zděné, vnitřní dveře dřevěné obyčejné, okna dřevěná zdvojená, vybavení koupelny (vana, umyvadlo). Je vytápěn ústředním topením, teplovodní systém s radiátory a kotlem na pevná paliva.

Byt je v podprůměrně udržovaném technickém stavu, v původních konstrukcích (prvky krátkodobé životnosti jsou dožité). Dosud pronajat za regulované nájemné.

Bytový dům je zděný (obvodové k-ce tl. 45 cm), podsklepený (sklíčky, kolárna apod.), dvoupodlažní, zastřešen je sedlovou střechou s valbami. Je v původních konstrukcích, v neudržovaném technickém stavu (při místním šetření zjištěno, že střechou na několika místech zatéká, svislé rozvody kanalizace jsou dožité).

Seznam podlaží Název místnosti	Zastavěná plocha		Užitná plocha podlaží	
	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha	
byt č.1 (1.NP vlevo)		0,00 m²		67,10 m²
předsíň	8,40 m ²	1,00	8,40 m ²	
kuchyně	12,90 m ²	1,00	12,90 m ²	
pokoj	18,40 m ²	1,00	18,40 m ²	
pokoj	14,30 m ²	1,00	14,30 m ²	
koupelna	3,40 m ²	1,00	3,40 m ²	
WC	0,90 m ²	1,00	0,90 m ²	
spíž	1,30 m ²	1,00	1,30 m ²	
2x sklep	15,00 m ²	0,50	7,50 m ²	
byt č.2 (1.NP uprostřed)		0,00 m²		61,40 m²
předsíň	6,80 m ²	1,00	6,80 m ²	
kuchyně	12,40 m ²	1,00	12,40 m ²	
pokoj	17,80 m ²	1,00	17,80 m ²	
pokoj	12,50 m ²	1,00	12,50 m ²	
koupelna	3,60 m ²	1,00	3,60 m ²	
WC	0,80 m ²	1,00	0,80 m ²	
2x sklep	15,00 m ²	0,50	7,50 m ²	
byt č.3 (1.NP vpravo)		0,00 m²		67,10 m²
předsíň	8,40 m ²	1,00	8,40 m ²	
kuchyně	12,90 m ²	1,00	12,90 m ²	
pokoj	18,40 m ²	1,00	18,40 m ²	
pokoj	14,30 m ²	1,00	14,30 m ²	
koupelna	3,40 m ²	1,00	3,40 m ²	
WC	0,90 m ²	1,00	0,90 m ²	
spíž	1,30 m ²	1,00	1,30 m ²	
2x sklep	15,00 m ²	0,50	7,50 m ²	
byt č.4 (2.NP vlevo)		0,00 m²		67,10 m²
předsíň	8,40 m ²	1,00	8,40 m ²	
kuchyně	12,90 m ²	1,00	12,90 m ²	
pokoj	18,40 m ²	1,00	18,40 m ²	
pokoj	14,30 m ²	1,00	14,30 m ²	
koupelna	3,40 m ²	1,00	3,40 m ²	

WC	0,90 m ²	1,00	0,90 m ²
spíž	1,30 m ²	1,00	1,30 m ²
2x sklep	15,00 m ²	0,50	7,50 m ²
byt č.5 (2.NP uprostřed)		0,00 m²	61,40 m²
předsíň	6,80 m ²	1,00	6,80 m ²
kuchyně	12,40 m ²	1,00	12,40 m ²
pokoj	17,80 m ²	1,00	17,80 m ²
pokoj	12,50 m ²	1,00	12,50 m ²
koupelna	3,60 m ²	1,00	3,60 m ²
WC	0,80 m ²	1,00	0,80 m ²
2x sklep	15,00 m ²	0,50	7,50 m ²
byt č.6 (2.NP vpravo)		0,00 m²	67,10 m²
předsíň	8,40 m ²	1,00	8,40 m ²
kuchyně	12,90 m ²	1,00	12,90 m ²
pokoj	18,40 m ²	1,00	18,40 m ²
pokoj	14,30 m ²	1,00	14,30 m ²
koupelna	3,40 m ²	1,00	3,40 m ²
WC	0,90 m ²	1,00	0,90 m ²
spíž	1,30 m ²	1,00	1,30 m ²
2x sklep	15,00 m ²	0,50	7,50 m ²

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:

☒ ano

☐ ne

Porovnávací hodnota

2 000 000 Kč

Popis porovnatelných nemovitostí:

Porovnání:

1. Obvyklou cenu bytu č.1 odhaduji na 570 tis. Kč.
2. Obvyklou cenu bytu č.2 odhaduji na 310 tis. Kč.
3. Obvyklou cenu bytu č.3 odhaduji na 360 tis. Kč.
4. Obvyklou cenu bytu č.4 odhaduji na 310 tis. Kč.
5. Obvyklou cenu bytu č.5 odhaduji na 520 tis. Kč.
6. Obvyklou cenu bytu č.6 odhaduji na 310 tis. Kč.

Databáze obchodovaných bytů, nabízených v realitní inzerci v lokalitě:

- (č. 94/4) byt 3+1 Žichlínek, 3.NP, (Byt je v původním stavu z roku 1986, zděný bytový dům celkem 6 bytů).

UP bytu 75,4 m², balkon 5,5 m², sklep 9,0 m², garážové stání 16,5 m²

Vyhodnocení: Srovnatelná lokalita a poloha v lokalitě, zděný bytový dům, srovnatelný technický stav (oproti bytům v původním stavu), byt s garážovým stáním, volný byt.

- byt 3+kk Luková, 2.NP, (Byt je v SÚ 2010 nová koupelna, WC, okna, zděný bytový dům celkem 6 bytů). UP bytu 60,0 m², sklep 14,0 m²

Vyhodnocení: Srovnatelná lokalita a poloha v lokalitě, zděný bytový dům, lepší technický stav (oproti bytům v původním stavu), volný byt.

- (č. 182/11) byt 3+1 Těchonín, 3.NP, (Byt je po stavebních úpravách dokončených v roce 2010 v dobrém technickém stavu. V rámci SÚ osazeny nová okna, nové hygienické příslušenství, radiátory, kuchyňská linka včetně obkladu, ZTI, nášlapné vrstvy podlah, plynový kotel).

UP 71,6 m² (1/2 sklepa), sklep 7,3 m²

Vyhodnocení: Komerčně slabší lokalita, srovnatelná poloha v lokalitě, zděný bytový dům, lepší technický stav (oproti bytům v původním stavu), volný byt.

UP 80,0 m²

Dolní Dobrouč 2.NP, byt 3+1 z roku 1970 (v průměrném technickém stavu). Bytový dům zděný, celkem 6 bytů.

plocha bytu včetně hyg. příslušenství 62,0 m².

Vyhodnocení: Srovnatelná lokalita a poloha v lokalitě, zděný bytový dům, lepší technický stav (oproti bytům v původním stavu), volný byt.

Název	Popis	Cena	Zdroj ceny / Poznámka
byt 3+kk	Žichlínek	900 000 Kč	kupní smlouva
byt 3+kk	Luková	650 000 Kč	realitní inzerce
byt 3+1	Těchonín	900 000 Kč	kupní smlouva
byt 3+1	Dolní Dobrouč	735 000 Kč	kupní smlouva

Podklady / přílohy	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí LV 600	2
Katastrální mapa	1
Fotomapa, mapa širší	2

Zdůvodnění obvyklé ceny: V lokalitě je v současné době stabilizovaný trh s cenami bytů. Nabídka převažuje nad poptávkou.

Obvyklou cenu bytového domu odhaduji na 2,0 mil. Kč (součet cen jednotlivých bytů snížený o 15 %, vzhledem ke stanovení ceny nemovitosti jako celku).

Klady nemovitosti:

- 2 byty po částečných SÚ
- obec se základní občanskou vybaveností a dobrou dostupností do okolních měst - Lanškrouna, Letohradu, Jablonného nad Orlicí, Ústí nad Orlicí
- výhodná poloha nedaleko centrální části obce

Zápory nemovitosti:

- 3 byty v podprůměrně udržovaném technickém stavu
- bytový dům jako celek v původních konstrukcích, v neudržovaném technickém stavu, s podstandardními konstrukcemi (tepelně izolační parametry)
- bytový dům není rozdělen na jednotky
- 4 byty dosud pronajaty za regulované nájemné

V obvyklé ceně bytového domu čp. 303 není přihlíženo k zástavnímu právu České spořitelny.



Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 17.11. 1995, č.j. Spr. 2040/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí s rozšířením o obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské ze dne 13.1. 1997, č.j. Spr. 77/97. Znalecký posudek je zapsán pod poř. číslem 3695 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

Ing. Milan Nágli
Dolní Čermná č.p. 13
561 53 Dolní Čermná