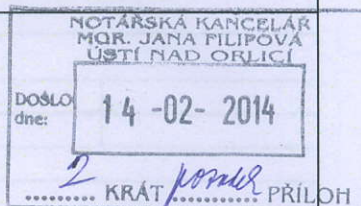


Znalecký posudek č. 3813-10/2014

stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účel dědického řízení po Františku Šilarovi

Předmět ocenění:	Rodinný dům		
Číslo popisné:	352		
Na pozemku parc. č.:	st.876		
Pozemky parc. č.:	st.876, 63		
Vlastník stavby:	František Šilar, S. Čecha 352, 56301 Lanškroun, 1 / 1		
Vlastník pozemku:	František Šilar, S. Čecha 352, 56301 Lanškroun, 1 / 1		
Katastrální území:	Lanškroun	LV č.:	4440
Kraj:	Pardubický	Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Lanškroun	Část obce:	Žichlínské Předměstí
Ulice:	Čechova	Číslo orientační:	



Objednatel: Mgr. Jana Filipová notář
usnesení 20 D 931/2013-134
Komenského 156
562 01 Ústí nad Orlicí

Stav ke dni / Prohlídka: 17.6.2013 / 29.1.2014



Obvyklá cena stávající:

1 300 000 Kč

celek LV 4440

(cena dle stavu ke dni ocenění)

Vypracoval: Ing. Milan Nágl
Dolní Čermná 13
561 53 Dolní Čermná
Datum: 13.2.2014

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

Tento znalecký posudek obsahuje 7 stran textu + 10 stran příloh, je vyhotoven ve 2 vyhotoveních - originálech.

vyhotovení č.2

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor

Kraj: **Pardubický**

Obec, část obce: **Lanškroun**

Katastrální území: **Lanškroun**

Ulice: **Čechova**

Hlavní stavba	stávající stav			
počet podlaží PP/NP	1	2		
počet bytových jednotek / typy				
zastavěná plocha 1NP:	180 m ²			
obestavěný prostor:	1 688 m ³			
podlahová plocha - obytná část	171 m ²			
podlahová plocha - nebytová část				
jednotková cena:				
garáže v objektu / počet stání:	☐ ano			
stáří původní / další životnost:				
opotřebení celkové:	60 %			
technický stav stavby:	po částečných SÚ, ale nutnost investice na zprovoznění			
vytápění:	Ústřední / etážové - plyn			
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)			
rozestavěnost:	100 %			
provedené dílčí rekonstrukce:	1999, 2001-2004			
nemovitost je běžně užívána:	☐ ano	☒ ne		

pozemky (popis):				
výměra pozemků celkem:	502 m ²			
jednotková cena				
nápojení na síť	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

Město	Počet obyvatel:	10 124	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:	Nemovitost se skládá z rodinného domu čp. 352 na pč.st. 876. Je bez vedlejších staveb. Rodinný dům byl v posledních letech užíván jako ubytovna.			
Popis lokality: Zastavěná část města, u centrální části města, ul. Čechova, řadový (koncový) rodinný dům. Popis polohy oceňované nemovitosti: Okolní zástavba je smíšená, nemá negativní vliv na obvyklou cenu. Centrální část města (nám. J.M. Marků) 0,2 km, autobusové a železniční nádraží 0,7 km. Napojení na technickou infrastrukturu: Ke dni vyhotovení posudku je odpojen od el. energie, plynu. Popis obce: Město Lanškroun, má 10 tis. obyvatel. Město leží v Podhůří Orlických hor. Je městem s rozvinutou podnikatelskou činností. Město vykonává rozšířenou působnost na úseku státní správy. Je zde infrastruktura odpovídající velikosti města (MŠ, ZŠ, SŠ, pošta, obchody potravin, zdravotní středisko apod.), autobusové nádraží, železniční zastávka. Pracovní příležitosti ve městě jsou dobré.				

Rizika:

Ostatní omezení

K zástavním právům a exekučním příkazům v části C LV č. 4440 není přihlíženo.

Popis / dispozice:

Rodinný dům čp. 352:

Je částečně podsklepený, dvoupodlažní, v podstřešním prostoru s půdou, zastřešen je sedlovou střechou. Část na severní straně je jednopodlažní s plochou střechou.

Užitné parametry rodinného domu: Užitná plocha započitatelná celkem 173,1 m².

1.PP - stavebně neupravený sklep, chodba.

1.NP - chodba 23,3 m², koupelna 7,0 m², WC 0,8 m², pokoj 17,4 m², pokoj 18,2 m², pokoj 7,2 m², kuchyně 9,4 m², schodiště 8,4 m².

2.NP - chodba 13,8 m², chodba 6,9 m², koupelna 6,5 m², WC 1,2 m², pokoj (nebyl zpřístupněn) 22,5 m², předsíň 4,5 m², kuchyně (nebyla zpřístupněna) 12,0 m², pokoj (nebyl zpřístupněn) 14,0 m².

V jednopodlažní části se nachází malometrážní byt (kuchyně s 2 pokoji a hyg. příslušenstvím), který je v neobyvatelném technickém stavu, má nevyhovující světlou výšku 1,9 m.

Technický stav:

Rodinný dům prošel asi před 10 až 15 -ti roky částečnou rekonstrukcí vnitřní části a následně byl užíván jako ubytovna. V posledních letech není užíván a při místním šetření zjištěno, že je v neobyvatelném technickém stavu. Má demontované radiátory, plynový kotel je pravděpodobně nefunkční (demontován kryt), některé vnitřní dveře jsou prokopnuté, u sprchového koutu je prokopnutá zástěna.

Střešní krytina na dřevěném šindelů je na pokraji životnosti.

Konstrukce a vybavení			
Název	Popis	Název	Popis
1. Základy	kamenné	2. Zdivo	zděné 1.NP tl. 60 cm, 2.NP tl. 45 cm
3. Stropy	dřevěné omítnuté	4. Střecha	střecha sedlová, dřevěný vázaný krov
5. Krytina	AZC šablony na dřev. šindelu	6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenocementové štukové	8. Fasádní omítky	břizolitové omítky
9. Vnější obklady	chybí	10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	zakřivené betonové	12. Dveře	dřevěné obyčejné
13. Okna	dřevěná špaletová	14. Podlahy obytných místností	jekor, vlysy
15. Podlahy ostatních místností	jekor, dlažba	16. Vytápění	ústřední teplovodní s plyn. kotlem
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	studená i teplá voda	20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn	22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	el. sporák	24. Vnitřní vybavení	2x sprchový kout, 2x WC
25. Záchod	splachovací	26. Ostatní	dřevěný obklad

Porovnávací hodnota						
Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	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
Lanškroun, ul. 28. října <u>Rodinný dům čp. 203, Lanškroun, ul. 28. října:</u>	191,00	269	1 800 000	9 424	1,00	9 424
Popis lokality: U centrální části města, ul. 28. října. Popis polohy oceňované nemovitosti: Řadový rodinný dům. Okolní, řadovou zástavbu tvoří starší rodinné domy s nebytovými prostory. Okolní zástavba nemá negativní vliv na obvyklou cenu. Dostupové vzdálenosti: Centrální část města (nám. J.M. Marků) 0,15 km, autobusové a železniční nádraží 1,0 km. Příjezd a přístup k nemovitosti je bez závad: Z ul. 28. října (pč. 3668/5) a z ul. Hradební (pč. 3669/74). Pozemky pč. 3668/5, 3669/74 jsou ve vlastnictví Města Lanškroun. Nemovitost je napojena na veřejný vodovod, el. energii, plyn, veřejnou kanalizaci. <u>Rodinný dům čp. 203</u> V původních konstrukcích pořízen dle odhadu znalce kolem roku 1890. Hlavní část je zděná, vnitřní řadová, částečně podsklepená, dvoupodlažní, je zastřešena sedlovou střechou. Část na jižní straně je jednopodlažní s pultovou střechou. <u>Dispoziční rozdělení:</u> V RD se nacházejí 2 bytové jednotky (2+1, 3+1), celková započitatelná plocha místností 191,4 m². Hlavní vstup je od severu do chodby. <u>Technický stav konstrukcí:</u> Rodinný dům je jako celek v průměrně udržovaném technickém stavu. Vnitřní omítky vykazují zvýšenou vlhkost (zejména na chodbách). V posledních letech opravena vnější omítka čelní strany. Byt v 1.NP je neobyvatelný, technický stav vyžaduje rekonstrukci. Byt v 2.NP je v dobrém technickém stavu, v posledních letech byl stavebně opraven.						



Prislušenství rodinného domu tvoří zděná jednopodlažní kolna, která navazuje na rodinný dům na jižní straně. Má zastavěnou plochu 31,8 m².

Vyhodnocení: Srovnatelná lokalita a poloha v lokalitě, mírně horší technický stav, srovnatelná výměra pozemku.

Lanškroun, ul. Vrchlického	223,00	1 137	1 700 000	7 623	1,00	7 623
----------------------------	--------	-------	-----------	-------	------	-------

Rodinný dům čp. 260, Lanškroun, ul. Vrchlického:

Nemovitost se nachází v ul. Vrchlického, to jest zastavěné, severovýchodní části města, v řadové zástavbě rodinných domů. Zástavbu v nejbližším okolí tvoří rodinné domy. Okolní zástavba nemá negativní vliv na obvyklou cenu.



Přístup k nemovitosti je z ulice Vrchlického (pč. 3669/6). Pozemek pč. 3669/6 je ve vlastnictví města Lanškroun.

Centrální část města 0,4 km, autobusové nádraží a železniční zastávka 0,9 km.

Rodinný dům čp. 260

Je zděný, řadový krajní, s malým sklepem, jednopodlažní v podstřešním prostoru s půdou. V půdoryse nepravidelného, lichoběžníkového tvaru, zastřešen je sedlovou střechou s dvěma hřebeny. Je osazen ve svažitém terénu.

Dispoziční rozdělení:

V RD se nachází jedna bytová jednotka velikosti 5+1, celková započítatelná plocha 223,0 m². Hlavní vstup je od severu do verandy 1.NP.

část na východní straně s verandou

1.NP - veranda, předsíň (za verandou), předsíň (u bytu), koupelna, WC, kuchyně, 4x pokoj.

část na západní straně

1.PP - sklípek

1.NP - chodba, pokoj, 3x sklad, schodiště

Technický stav konstrukcí:

Byt na východní straně je v udržovaném technickém stavu, je obyvatelný.

Část na západní straně je v neudržovaném technickém stavu.

Garáž na pč.st. 3227

Má zastavěnou plochu 9,5 m x 3,5 m = 33,2 m². Je volně stojící, nachází se východně od RD. Je zděná, zastřešena plochou střechou, má standardní k-ce a vybavení.

Byla pořízena jako novostavba v roce 1997, je v dobrém technickém stavu.

Vyhodnocení: Srovnatelná lokalita a poloha v lokalitě, horší technický stav, větší výměra pozemků, RD s garáží.

Lanškroun, ul. U Potoka 109,40 572 2 000 000 18 282 1,00

18 282

Rodinný dům čp. 139, Lanškroun, ul. U Potoka:

Popis lokality a polohy: Rodinný dům je řadový (řadu tvoří celkem 2 RD), nachází se v jihovýchodní části města, ul. U Potoka.

Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, severně sousedí nemovitost s Jánským potokem.



Dostupové vzdálenosti:

Centrální část města (nám. J.M. Marků) 0,5 km, autobusové nádraží, železniční zastávka (0,9 km).

Napojení na technickou infrastrukturu: Rodinný dům je napojen na veřejný vodovod, el. energii, veřejnou kanalizaci, plyn.

Rodinný dům čp. 139

Je nepodsklepený, jednopodlažní, v části s obytným podkrovím, zastřešen je sedlovou střechou s vikýřem na jižní straně a valbou na severní straně.

Svislé k-ce 1.NP jsou zděné, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný vaznicový, krytina z eternitových šablon, podlahy s běžnými nášlapnými vrstvami, vnitřní omítky vápenocementové štukové, okna plastová s izolačním dvojsklem, vnější omítka zateplená. Je vytápěn ústředním topením, teplovodní systém s radiátory a kotlem na plyn.

Dispoziční rozdělení:

Nachází se zde jedna bytová jednotka velikosti 3+1 s hygienickým příslušenstvím.

V 1.NP se nachází: veranda 5,0 m², chodba se schodištěm 13,7 m², kuchyně s pokojem 36,7 m², pokoj 18,0 m², koupelna 7,3 m², WC 1,3 m².

V podkroví se nachází: pokoj 24,6 m², koupelna stavebně nedokončená 5,4 m², podstřešní prostor.

Technický stav:

Rodinný dům byl pořízen jako novostavba v původních konstrukcích v roce 1930. V posledních letech byl rekonstruován. Nemá dokončenou vnější omítku, koupelnu v podkroví. Má původní střešní krytinu.

Příslušenství RD tvoří jednopodlažní garáž na pč.st. 2186, nacházející se jižně od RD. Garáž je zděná, má betonovou podlahu, střechu z betonových skořepin, krytinu z poz. plechu, sklobetonové výplně otvorů.

Vyhodnocení: Srovnatelná lokalita a poloha, horší poloha v lokalitě, lepší technický stav, větší výměra pozemků, RD s garáží.

Stanovená jednotková cena

7 500 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovitosti

173 m²

Porovnávací hodnota

1 298 250 Kč

Seznam oceňovaných pozemků

Název pozemku	Parcelní číslo	Výměra
zastavěná plocha a nádvoří:	876	342 m ²
zahrada:	63	160 m ²
Celkem:		502 m ²

Podklady / přílohy	počet stran A4 v příloze
Usnesení 20D 931/2013-134 ze dne 15.1. 2014	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4440 ze dne 29.1. 2014	4
Katastrální mapa (měř. 1: 500)	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa města, fotomapa	2

Zdůvodnění
obvyklé ceny: Klady nemovitosti:
- město Lanškroun

Zápory nemovitosti:

- nutnost investice na uvedení do provozuschopného stavu
- podstandardní dispozice a tepelně izolační parametry
- méně vhodná poloha v lokalitě pro bydlení, poloha u rušnější ulice Komenského
- RD bez garáže
- menší výměra pozemků

Poznámka:

Kuchyňské linky jsou zahrnuty do ceny stavby, jedná se o součást stavby.



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 3813 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

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