

Okres:Rychnov nad Kněžnou
Obec :Vamberk

ZNALECKÝ POSUDEK č.4282/62/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.867/2 v osobním vlastnictví v domě č.p.867 v ulici Struha v obci Vamberk,
okres Rychnov nad Kněžnou, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 78/3107

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
 Kateřinská 482
 128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
 Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
 Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se
objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 1.března 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.1833 pro k.ú. Vamberk, okres Rychnov nad Kněžnou ze dne 27.1.2016, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.1833 pro k.ú. Vamberk, okres Rychnov nad Kněžnou ze dne 27.1.2016

Vlastnické právo:

Hájková Věra, Struha 867, 517 54 Vamberk

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 1.března 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 4+1 č.867/2 s příslušenstvím v 1.nadzemním podlaží v panelovém domě s 6 nadzemními podlažími čp.867 v ulici Struha v obci Vamberk, okres Rychnov nad Kněžnou. Dům se nachází v centrální zastavěné části obce. Městečko Vamberk patří administrativně pod okres Rychnov nad Kněžnou a náleží pod Královéhradecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Rychnov nad Kněžnou. Obec Vamberk se rozkládá asi šest kilometrů jižně od Rychnova nad Kněžnou. Dle oficiálního turistického členění spadá do oblastí Orlických hor a Podorlicka. Na katastrálním území tohoto malého města má nahlášený trvalý pobyt asi 4700 obyvatel. Vamberk se dále dělí na tři části, konkrétně to jsou: Merklovice, Peklo nad Zdobnicí a Vamberk. Obec je vzdálená přibližně 20 km od polských hranic. Pro děti, jež jsou ve školní věku, mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a rodiče menší dětí mají k dispozici také školku.. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Vamberk má ordinaci několik praktických lékařů a tři zubní lékaři. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. Městečko Vamberk leží v průměrné výšce 320 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1341. Celková katastrální plocha obce je 2103 ha, z toho orná půda zabírá pouze 35%. Asi jedna třetina katastru obce je porostlá lesem. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

Byt se skládá z kuchyně o výměře 11,76 m², z pokoje o výměře 18,46 m², z pokoje o výměře 8,14 m², z pokoje o výměře 8,14 m², z pokoje o výměře 12,18 m², z předsíně o výměře 8,49 m², z koupelny o výměře 2,56 m², z WC o výměře 0,97 m², z lodžie o výměře 3,03 m² a ze sklepa o výměře 4,22 m². Byt s příslušenstvím má po zaokrouhlení celkovou výměru 78,0 m² a je v průměrném stavu. Vytápění ÚT a příprava TUV dálkové, kuchyňská linka, sporák, umyvadlo, sprchový kout, záchod splachovací. Byt má standardní vybavení. K bytu patří lodžie a sklep. V místě existuje napojení na veškeré inž.sítě. Objekt je v průměrném stavu. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění. Fotodokumentace je poskytnuta objednatelem.

Jedná se o panelový, zateplený, samostatně stojící bytový dům s plochou střechou. Objekt má obdélníkový půdorys. Objekt obsahuje byty. Objekt domu je užíván přibližně od 70 let 20. století. Dům se nachází na st.p.č.1372 o výměře 613 m².

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny bytu č.867/2 v osobním vlastnictví v domě č.p.867 v ulici Struha v obci Vamberk, okres Rychnov nad Kněžnou, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 78/3107

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo

obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1:

Byt 3+1, 84,0 m², Struha, Vamberk, okres Rychnov nad Kněžnou,
cena 1 195 000,- Kč

Prodej prostorného bytu 3+1 v osobním vlastnictví s balkonem v 3. NP panelového domu s výtahem. Celková výměra je 84 m². Jihovýchodní okraj sídliště Struha, navazuje zástavba RD. Prodej prostorného bytu 3+1 v osobním vlastnictví s balkonem. Byt se nachází v 3.NP panelového domu s výtahem. Celková výměra je 84 m² (z toho balkon cca 3,3m²). Sociální zařízení bytu je v původním stavu. Byla provedena výměna oken, zateplení objektu, oprava balkonu, výměna stoupaček. Kuchyňská linka je po renovaci včetně prac. desky, dřezu a obkladů nad pracovní deskou. V obytných místnostech je položeno nové lino s imitací plovoucí podlahy, v kuchyni s imitací dlažby. Klidná poloha na okraji sídliště Struha, ze západní strany (balkon) navazuje volná plocha s dětským hřištěm, z východní strany navazuje zástavba RD. Byt bude volný cca do tří měsíců od složení rezervační zálohy. Měsíční zálohy činí cca 5,2 tis.Kč vč. plateb do fondu oprav + zál.na el.

Nemovitost č.2:

Byt 2+1, 68,0 m², Vamberk, okres Rychnov nad Kněžnou, **cena 940 000,- Kč**

Zděný byt 2+1 s balkonem se nachází ve zvýšeném přízemí zděného domu. Byt je po celkové rekonstrukci, nová koupelna a WC, nová kuchyňská linka, nové podlahy, plastová okna. vytápění je řešeno el. přímotopy a el. kachl. kamny, velmi nízké náklady na vytápění. K bytu patří 2 sklepy o výměře 4 m² a 2 m². V obci plná obč. vybavenost. Letos bude nová fasáda na domě. Automobilka Kvasiny 14 km.

Nemovitost č.3:

Byt 3+1, 71,0 m², Mírová, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou
cena 1 400 000,- Kč

Nabízím Vám velice pěkný byt 3+1 s lodžií v posledním podlaží panelového domu na sídlišti Mírová, tzv. Nad Billou, v Rychnově nad Kněžnou. Celková podlahová plocha bytu je 71 m². Vstup do všech pokojů je řešen z prostorné chodby a pokoje

jsou neprůchozí. Kuchyň a obývací pokoj jsou orientovány jihovýchodně, ložnice a dětský pokoj severozápadně. V bytě zůstane vestavěný nábytek v dětském pokoji. Ostatní nábytek dle dohody. K bytu náleží sklepní kóje. Dům je po revitalizaci – zateplení, stoupačky, vchod a v brzké době by se měl dočkat bytový dům i nového výtahu. Jedná se o družstevní byt, anuita činí 56.000,- Kč. V místě je velmi dobrá občanská vybavenost – obchody, restaurace, mateřská škola, základní škola, lékárna, plavecký bazén a další sportoviště. Doporučuji osobní prohlídku nemovitosti.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 150 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.4282/62/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.56/2016.

V Hradci Králové dne 1.března 2016.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.1833 pro k.ú. Vamberk, okres Rychnov nad Kněžnou

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2016 16:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576883 Vamberk

Kat.území: 776785 Vamberk

List vlastnictví: 1833

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hájková Věra, Struha 867, 51754 Vamberk	466205/057	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
867/2	byt			byt.z.	78/3107
Vymezeno v:					
Budova	Vamberk, č.p. 867, 868, 869, byt.dům, LV 1465				
	na parcele St. 1372, LV 1465				
Parcela	St. 1372	zastavěná plocha a nádvoří			613m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

č.ú. 141/2012, výše 650.000,-Kč

AKCENTA, spořitelni a úvěrni Jednotka: 867/2 V-2359/2012-607
družstvo, Gočárova třída 312/52,
Pražské Předměstí, 50002 Hradec
Králové, RČ/IČO: 64946851

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.06.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 27.06.2012.

V-2359/2012-607

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 975.000,-Kč do 31.7.2037 dle čl. II. bod 1 písm. b)

AKCENTA, spořitelni a úvěrni Jednotka: 867/2 V-2359/2012-607
družstvo, Gočárova třída 312/52,
Pražské Předměstí, 50002 Hradec
Králové, RČ/IČO: 64946851

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.06.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 27.06.2012.

V-2359/2012-607

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 975.000,-Kč do 31.7.2037 dle čl. II. bod 1 písm. c)

AKCENTA, spořitelni a úvěrni Jednotka: 867/2 V-2359/2012-607
družstvo, Gočárova třída 312/52,
Pražské Předměstí, 50002 Hradec
Králové, RČ/IČO: 64946851

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.06.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 27.06.2012.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2016 16:00:00

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576883 Vamberk
Kat.území: 776785 Vamberk List vlastnictví: 1833
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

V-2359/2012-607

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.03.2006.

V-693/2006-607

Pro: Hájková Věra, Struha 867, 51754 Vamberk

RČ/IČO: 466205/057

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

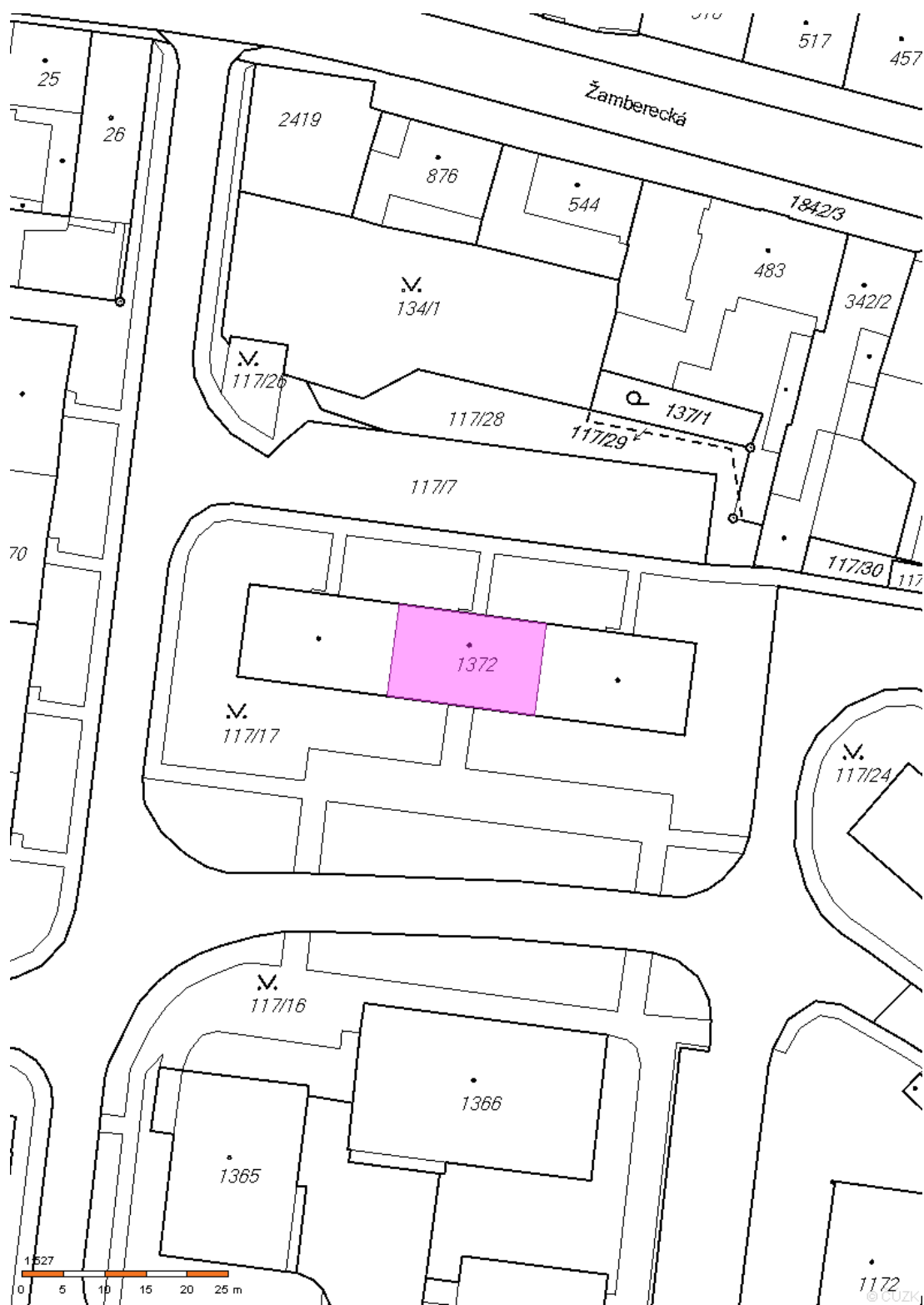
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.01.2016 21:12:56

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vamberk, okres Rychnov nad Kněžnou



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa



