

Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Česká Třebová

ZNALECKÝ POSUDEK č.4517/297/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.184/7 v osobním vlastnictví v domě č.p.184 Lhotka v obci Česká Třebová,
okres Ústí nad Orlicí, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 737/45168

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 11 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 4.listopadu 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.736 pro k.ú. Lhotka u České Třebové, okres Ústí nad Orlicí ze dne 29.9.2016, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.736 pro k.ú. Lhotka u České Třebové, okres Ústí nad Orlicí ze dne 29.9.2016

Vlastnické právo:

SJM Voleský Pavel a Voleská Jana, Lhotka 184, 560 02 Česká Třebová

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 4.listopadu 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 2+1 č.184/7 s příslušenstvím ve 2.nadzemním podlaží v panelovém domě s 6 nadzemními podlažími čp.184 Lhotka v obci Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí. Dům se nachází v severozápadní zastavěné části obce na sídlišti Lhotka. Město Česká Třebová se nachází na území okresu Ústí nad Orlicí a náleží pod Pardubický kraj. Česká Třebová je také obcí s rozšířenou působností. Obec Česká Třebová se rozkládá asi třicetpět kilometrů jihovýchodně od Ústí nad Orlicí. Dle oficiálního turistického členění spadá do oblastí Orlických hor a Podorlicka. Na území tohoto středně velkého města má hlášený trvalý pobyt kolem 16330 obyvatel.

Byt s příslušenstvím má celkovou výměru 73,70 m² a je v průměrném stavu. Byt má standardní vybavení. 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, 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.340 o výměře 190 m², st.p.č.341 o výměře 241 m², st.p.č.342 o výměře 242 m² a st.p.č.343 o výměře 242 m². Vlastnické právo: Město Česká Třebová, Staré náměstí 78, 560 02 Česká Třebová. LV č.10001.

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.184/7 v osobním vlastnictví v domě č.p.184 Lhotka v obci Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 737/45168

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 jednájí 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 příslušnosti 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 přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1:

Byt 2+1, 64,0 m², Ústí nad Orlicí, **cena 1 167 000,- Kč**

Družstevní byt 2+1 v obci Ústí nad Orlicí, ulice Okružní. Byt prošel v roce 2014 rekonstrukcí. Bytová jednotka je situována ve 3. nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Dispozice: vstupní chodba, kuchyně s kuchyňskou linkou, obývací pokoj, ložnice. Koupelna s vanou, samostatná toaleta. V bytě byla provedena rekonstrukce koupelny, kuchyně, omítek. K bytu připadá sklepní kóje a podíl na společných prostorech domu (sušárna, kolárna).

Nemovitost č.2:

Byt 2+1, 70,0 m², Alfonse Muchy, Letohrad, **cena 1 260 000,- Kč**

Hledáte bydlení v Letohradě? Líbil by se Vám byt s nízkými náklady na bydlení? Po částečné rekonstrukci? Tak právě pro Vás mám v nabídce družstevní byt 2+1 na ul. Alfonse Muchy v Letohradě. Byt se nachází v 8.NP zatepleného panelového domu s novým bezbariérovým výtahem a prošel částečnou rekonstrukcí: plastová okna, radiátory a zasklená lodžie. Dispozice bytu: kuchyň, obývací pokoj, dětský pokoj, zasklená lodžie, komora, koupelna a toaleta. V suterénu je k dispozici sklepní kóje. Majitelé ocení zejména nízké náklady na bydlení - vlastní kotelná a solární ohřev vody. Byt je možné převést do osobního vlastnictví (nesplacená anuita ve výši 52.500,- Kč).

Nemovitost č.3:

Byt 2+1, 65,0 m², Luční, Polička - Dolní Předměstí, **cena 1 080 000,- Kč**

Nabízíme prodej bytu 2+1 v OV o celkové výměře 64 m² ve městě Polička, okr. Svitavy. Dispozice bytu: kuchyň s novou linkou, obývací pokoj, ložnice, která vznikla přepažením obývacího pokoje, dětský pokoj, komora, koupelna a WC. Byt se nachází v 6 patře revitalizovaného panelového domu. Dům je zateplen, nová plastová okna a výtah. K bytu patří sklep a lze využívat společné prostory. Za domem je k dispozici dětské hřiště.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 000 000,- 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.4517/297/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.288/2016.

V Hradci Králové dne 4.listopadu 2016.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.736 pro k.ú. Lhotka u České Třebové, okres Ústí nad Orlicí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2016 13:00:00

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

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580031 Česká Třebová

Kat.území: 681377 Lhotka u České Třebové

List vlastnictví: 736

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Voleský Pavel a Voleská Jana, Lhotka 184, 56002 Česká Třebová	590630/1841 635714/1879
---	----------------------------

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
184/7	byt		byt.z.	737/45168

Vymezeno v:

Budova Lhotka, č.p. 183, 184, 185, 186, byt.dům, LV 528
na parcele St. 340, LV 10001
St. 341, LV 10001
St. 342, LV 10001
St. 343, LV 10001

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno užívání

dle odst.III. smlouvy

Jednotka: 184/7

Parcela: St. 340

V-612/2009-611

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.02.2009.

V-612/2009-611

o Věcné břemeno užívání

dle odst.III. smlouvy

Jednotka: 184/7

Parcela: St. 341

V-612/2009-611

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.02.2009.

V-612/2009-611

o Věcné břemeno užívání

dle odst.III. smlouvy

Jednotka: 184/7

Parcela: St. 342

V-612/2009-611

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.02.2009.

V-612/2009-611

o Věcné břemeno užívání

dle odst.III. smlouvy

Jednotka: 184/7

Parcela: St. 343

V-612/2009-611

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.02.2009.

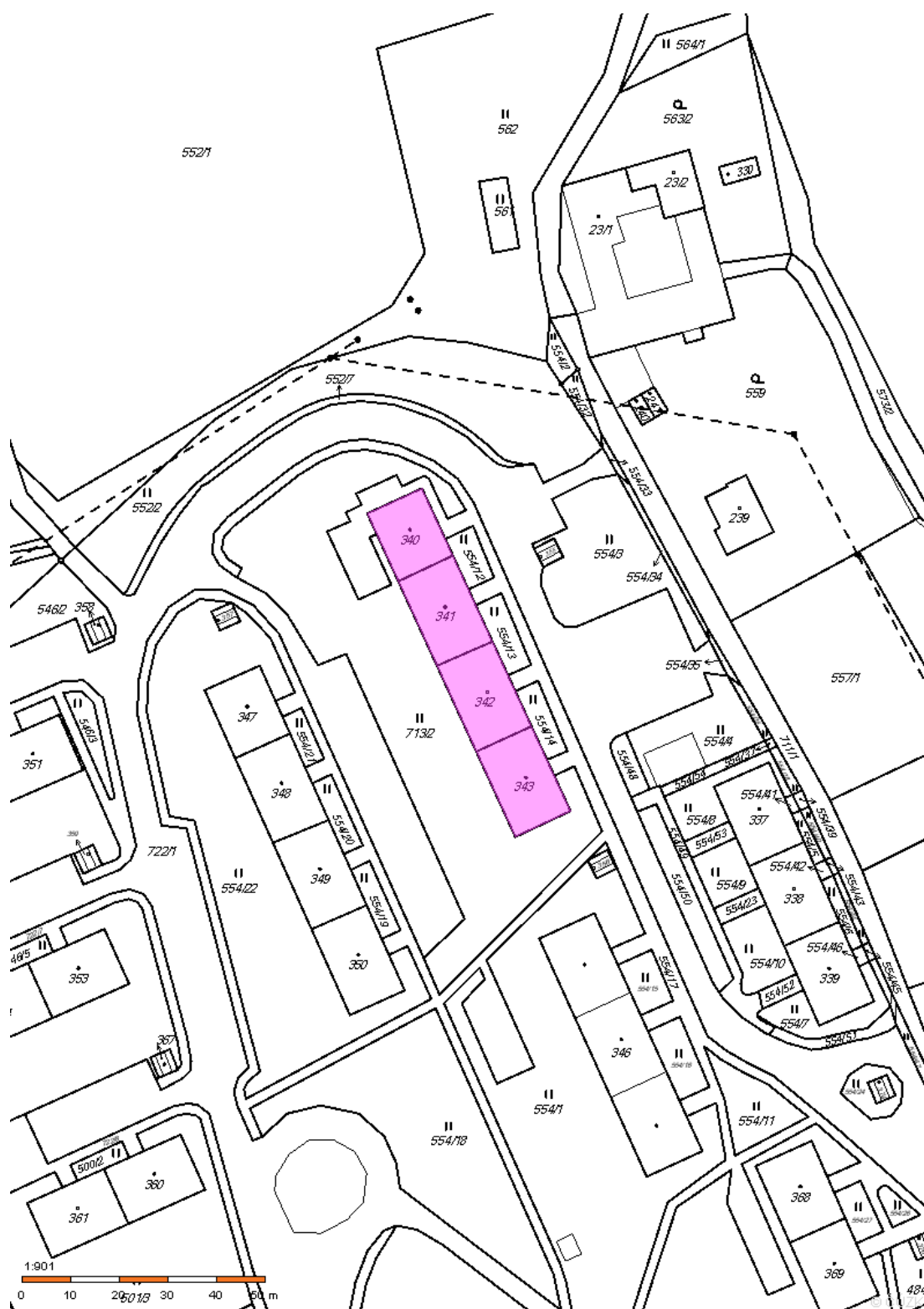
V-612/2009-611

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

strana 1

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Lhotka u České Třebové, okres Ústí nad Orlicí



Fotodokumentace nemovitosti:



Mapa

