

Expertní názor na výši ceny obvyklé č.**EN 002/1410/2015****Nemovitost:**

Pozemek parc. č. St. 409 – zastavěná plocha a nádvoří (součástí je stavba: Velké Poříčí, č. p. 368, rodinný dům), parc. č. 1378/9 – ostatní plocha a parc. č. 1381/13 – orná půda, LV č. 4299, k. ú. Velké Poříčí, obec Velké Poříčí

Typ nemovitosti:	bytový dům
Účel ocenění:	Expertní názor - stanovení tržní ceny nemovitosti <input type="checkbox"/>
Metodika oceňování:	Použita byla rovněž pravidla pro tržní oceňování, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

Jméno a příjmení vlastníka/obchodní firma	Středa Jaroslav	RČ/IC	660217/0146
Jméno kontaktní osoby pro místní šetření:		tel:	
Jméno objednatele odhadu:	Dražbyprost, s. r. o.	tel:	773 775 704

Rekapitulace:**Stanovená cena stávající:****600 000,- Kč****Podmínky platnosti:**

S vědomím objednatele nebyla zjišťována právní rizika plynoucí ze zápisů na aktuálním listu vlastnictví a nabývacích listin. Nejsou tedy stanoveny ani podmínky platnosti ceny.

Počet stran / výtisků:	10 / 2
Datum provedení místního šetření / za účasti:	10.9.2015 / Jaroslav Středa a část nájemníků
Datum, k němuž se ocenění provádí:	10.9.2015
Datum vypracování ocenění:	13.9.2015
Vypracoval:	Ing. Jiří Hnyk Máchova 2151 508 01 Hořice Tel.: 777 590 702
IČ:	729 07 916
Koncesní listina č.j.:	ŽÚ/2-016/05-03/2651
Vydal:	MÚ Hořice – odbor obecní živnostenský úřad
Předmět podnikání:	Oceňování majetku pro věci nemovité
Certifikace:	Bankovní institut VŠ, a.s. č.:1410/03
Příloha č.1:	LV č. 4299, k. ú. Velké Poříčí, ze dne 10.8.2015
Příloha č.2:	Kopie KM, nahlížení do KN
Příloha č.3:	Kopie KM s projekcí ortofoto - nahlížení do KN
Příloha č.4:	Fotodokumentace
Příloha č.5:	Situace

1. IDENTIFIKACE NEMOVITOSTI

LV č.	4299	okres	Náchod	Obec	Velké Poříčí	k.ú.	Velké Poříčí
č. parc	St. 409, č. 1378/9, 1381/13			č.p.	368	ulice	

Seznam podkladů k ocenění

LV č. 4299 ze dne 10.8.2015, Náhled KM z 10.9.2015, Náhled orthofoto mapy z 10.9.2015, úvodní strany nájemních smluv ke třem bytům.

2. NÁLEZ

Stav : Zkolaudovaný Rozestavěný Projektovaný V rekonstrukci

Typ nemovitosti Bytový dům

Údaje o lokalitě a umístění nemovitosti

přibližný počet obyvatel obce k 1.1.2015 2 392

umístění nemovitosti:

centrum širší centrum centrum místní části okraj obce mimo obec

převažující zástavba : RD bytové domy obytná smíšená rekreační

administrativní, služby obchodní průmyslová výrobní

další údaje o lokalitě:

hromadná doprava v místě Nejbližší zastávka vzdálena min. 5

občanská vybavenost základní úplná vzdálenost správního centra v km 2

negativní vlivy ne ano hluk prach exhalace jiné/jaké blízkost železnice

záplavové území: ne: ano: Rok posled. záplav dle DIBAVOD:

Rozsah záplav v místě:

Údaje o pozemcích

celková výměra v m² 760 pozemek rovinný mírně svažité svažité

orientace pozemku jižní severní východní západní

napojení na inženýr. síť elektro telefon kanalizaci vl. jímku ČOV

vodovod vl. studnu Plynovod

přístup: přímo z veřejné komunikace přes cizí pozemky ošetřený věcným břemenem

právně nezajištěn

Údaje o stavbách

hlavní stavba: samostatně stojící řadová vnitřní řadová krajní

obestavěný prostor hlavní stavby (m³) 1 750

plocha zastavěná hlavní stavbou v m² 199 počet PP 1 počet NP vč. byt. podkroví 3

disp. řešení a
vyměra bytů:

1. 1. NP – východní 2+kk – 48,4 m² (volný)
2. 1. NP – západní 1+1 – 38,3 m² (bydlí matka vlastníka, má vlastní vchod)
3. 2. NP – východní 3+1 – 70,9 m² (pronajat na dobu neurčitou)
4. 2. NP – západní 1+1 – 45,4 m² (pronajat na dobu neurčitou)
5. Podkroví – 2+1 – 42 m² (pronajat na dobu neurčitou)

K bytům jsou pronajímány sklepní kóje umístěné v 1. NP jižní přístavby, které mají laťové příčky a dveře. Sklep je přístupný pouze po žebříku, poklopem z bytu č. 1, podlahová plocha 6 m².

vytápění ústřední etážové lokální

topné médium plyn elektro tuhá paliva tepelné čerpadlo

převažující povrch podlah PVC lepené koberce parkety V bytech: PVC, dlažby, kober.

dlažba jiné/jaké

konstrukce a tech. stav konstrukce zděná panelová dřevěná kamenná

jiná /jaká

stáří let 88 rekonstrukce ne ano v roce 2008, 2012

předmět rekonstrukce: V roce 2008 proběhla rekonstrukce střechy s novou živičnou krytinou, rekonstrukce východního bytu v 1. NP.

V roce 2012 byl rekonstruován byt v západní části 2. NP, proběhla rekonstrukce rozvodů vody, kanalizace a části el. rozvodů, výměna části oken.

Opotřeбенí: 45%

údržba výborná dobrá průměrná zanedbaná

garáž: počet: 0 počet stání: 0 samost. stojící: v přístavbě: v PP n. 1.NP

další stavby: nejsou jsou kolik / jaké: zděná kolna na parc. č. 1381/13

podlahová plocha prostor určených k podnikání v m² (pokud existují): 0

další: dům je trvale užíván

rok nabytí nemovitosti 2007 kupní cena v Kč: nezjištěna

Skutečnosti zjištěné na místním šetření:

Velké Poříčí leží na silnici II. třídy č. 303 Náchod – Broumov, cca 1 km severozápadně od centra obce. Je ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Hronov, od kterého je vzdálena 2 km jižně. Ve Velkém Poříčí je pošta, MŠ, ZDŠ, střední škola a učiliště, ordinace praktického lékaře a zubařů, síť základních obchodů, restaurace, v obci jsou provedeny rozvody EL, VO, KA i PL.

Jedná se o okraj stabilizované zástavby, 8 m západně od nemovitosti prochází železniční trať Náchod - Meziměstí, severně je zástavba samostatnými rodinnými domy a jižně jsou dva panelové bytové domy. Do vzdálenosti 100 m severně i jižně jsou průmyslové areály.

Výhody:

- umístění mezi dobře vybavenými městy Náchod a Hronov
- možnost pronajímání bytů (jeden byt volný jistě, druhý zřejmě rovněž volný, tři byty pronajaté)

Nevýhody:

- lokalita v sousedství železnice málo vhodná k bydlení
- velmi nízký standard bytů (dle vyjádření vlastníka a nájemníků se jedná o holobyty, kde zdroje vytápění i teplé užitkové vody jsou ve vlastnictví nájemníků – avšak v nájemních smlouvách jsou el. bojler uvedeny jako přebíraná součást bytu)
- velmi nízké výnosy z doložených pronájmů tří bytů na dobu neurčitou
- zhoršený stav některých prvků dlouhodobé životnosti (vlasové trhliny v obou štítových zdech, opadaná omítka ve spodní polovině celého 1. NP, stopy po zatékání okrajem střechy, trhlina mezi hlavním tělesem a jižní přístavbou, dožilé klempířské prvky na přístavbě).

Stavba je samostatně stojící nepodsklepená se dvěma NP a s částečně obytným podkrovím, nepravidelného půdorysu s polovalbovou střechou, na přístavbě se střechou pultovou. Nosné konstrukce jsou zděné z cihelného zdiva na betonových pasech s provedenou starší hydroizolací. Fasáda je hladká štuková, do výše okenních parapetů v 1. NP opadaná, na jihovýchodní přístavbě zateplená s tenkovrstvou stěrkou. Střešní krytina je z živičného šindele, klempířské prvky pozinkované, v jižní části dožilé a nefunkční. Okna v větší části plastová s dvojskly, ostatní dřevěná špaletová. Schody kamenné nebo s betonovými stupni. Podlahy v chodbách domu z cementové dlažby, v bytech koberce, PVC, v sociálních zázemích dlažba a keramické obklady. Stropy trámové s rovným omítaným podhledem, vnitřní omítky hladké štukové. Dveře typové v ocelových zárubních nebo původní dřevěné náplňové v obložkových zárubních.

Vytápění bytů je buď lokálními tělesy na tuhá paliva nebo el. přímotopnými tělesy, příprava TUV v el. bojlerech.

Standard bytů: byty vesměs vykazují podstandardní technické vybavení.

Technický stav domu je pouze průměrný s probíhajícími rekonstrukcemi.

Stavba zděné kolny (zastavěná plocha 28,5 m², obestavěný prostor 77,8 m³) se šesti sklady (6x 4 m²) stojí na východní straně pozemku parc. č. 1381/13, k. ú. Velké Poříčí. Je přízemní s pultovou střechou obdélníkového půdorysu. Je zděná na betonových základových pasech s hladkou fasádou, nosnými prvky jsou i zděné příčky, východní průčelí je opláštěno dřevěnou konstrukcí s laťovými dveřmi k jednotlivým skladům. Střeška kryta svařovanými živičnými pásy. K jižní stěně je přístavěna terasa s krbem a betonovou zámkovou dlažbou, zastřešená pultovou střechou s vlnitým laminátem.

Stanovení výnosové hodnoty nemovitosti:

Odhadce měl k dispozici první strany tří nájemních smluv, takže nebylo možné vyhodnotit další možná omezující ujednání nebo existenci inflační doložky.

Režim pronájmu:

1. 1. NP – východní 2+kk – 48,4 m² (volný)
2. 1. NP – západní 1+1 – 38,3 (bydlí matka vlastníka, lze předpokládat nájemní vztah, má vlastní vchod)
3. 2. NP – východní 3+1 – 70,9 m² (pronajat na dobu neurčitou za částku 1.095,- Kč měsíčně)
4. 2. NP – západní 1+1 – 45,4 m² (pronajat na dobu neurčitou za částku 717,- Kč měsíčně)
5. Podkroví – 2+1 – 42 m² (pronajat na dobu neurčitou za částku 701,- Kč měsíčně)

Druh plochy	m ²	Kč/m ² /rok	Obsazenost	Kč/rok
Byt č. 1	48,4	180	0,95	8 276
Byt č. 2	38,3	210	0,95	7 641
Byt č. 3	70,9	185	0,95	12 461
Byt č. 4	45,4	190	0,95	8 195
Byt č. 5	42,0	200	0,95	7 980
Plocha celkem	245,0 m²		Výnosy	44 553 Kč

Výnosová hodnota: 509 173 Kč

Hodnocení trhu:

Nabídka bytových domů není vysoká, většinou se jedná o stavby k rekonstrukci s podstandardními i obsazenými byty.

Nabídka standardních bytů v dobrém stavu v panelových domech se pohybuje od 8 do 12 tis. Kč / m², nabídka převyšuje poptávku, realizované ceny jsou však nižší.

Porovnávací hodnota		
Porovnatelný RD č. 1:	<p>Hronov – Riegrova, Bytový dům nedaleko centra, zděný, podsklepený se třemi NP a půdním prostorem. V domě 10 bytů – 1x 3+2, 1x 3+1, 2x 2+1 a 6x 1+1, z toho 6 bytů prázdných. Převážná část bytů má na poschodí společný záchod po 4 kusech a společnou koupelnu se sprchovým koutem. Vytápění bytů je různé, elektrika, akumulární kamna, lokální vytápění na tuhá paliva. Součástí prodeje je pozemek o výměře 616 m². Dům je napojen na veřejný vodovodní řád, odpadní vody jsou svedeny do septiku, plyn ukončen na domě. Větší BD s více byty, podstatně více volných bytů, v horším standardu bez vlastních koupelen, lepší poloha, standardnější dispozice, lépe obchodovatelný</p> <p>Nabídka 3,5 mil. Kč, srealty.cz, 9/2015</p>	
Porovnatelný RD č. 2:	<p>Staré Město (NA) – Pod Lipím, bytový dům, 3x NP - 10 bytů. Dům je vyklizený. Celý objekt v započaté rekonstrukci vody, odpadů, elektroinstalace a nosné konstrukce. Kompletní projektová dokumentace v ceně nemovitosti. Nová vodovodní přípojka. Provedena revize komínů. Objekt možno stavebně dokončit dle svého záměru.</p> <p>Lepší poloha, zcela volný, zřejmě neobyvatelný, 2x více bytů, značně větší objekt</p> <p>Nabídka 3,49 mil. Kč, srealty.cz, 9/2015</p>	
Porovnatelný RD č. 3:	<p>Police n. Metují – Husova, byty kolem 43 m²: 2+KK 2+KK 2+KK 2+KK 2x prodejna 2x38 m², podlahová plocha 214 m², prochází celkovou rekonstrukcí vnější obálky stavby a interiérů vč. podkrovní vestavby, - umístění v centru města u nádraží BUS, napojení na veškeré IS, - menší jednotky (byty a nebytové prostory) se samostatným vytápěním, dobře obchodovatelné, malý pozemek, omezené parkování, absence gar.stání.</p> <p>Lepší poloha i lepší stav po celkové rekonstrukci, volné byty</p> <p>Odhad 1,4 mil, 12/2014</p>	
Výsledek porovnávací hodnoty: 700 000,- Kč		
Rizika spojená s nemovitostí:		
<ol style="list-style-type: none"> 1) Je nesoulad mezi využitím stavby č. p. 368, kdy je v katastru nemovitostí uveden rodinný dům, ale dle zjištění při místním šetření se jedná o bytový dům s pěti byty. 2) V jihovýchodní části stavby na pozemku parc. č. 1381/13 je provedena dvoupodlažní přístavba s kotelnou a pokojem, která není zakreslena v katastrální mapě. 3) Nemovitost se nachází v ochranném pásmu železničního tělesa, může dojít k omezením při další stavební činnosti na pozemcích. 4) Na nemovitosti vážnou: <ul style="list-style-type: none"> - zástavní právo smluvní ve prospěch Hypotéční banky, a.s. - zástavní právo exekutorské ve prospěch Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. - rozhodnutí o úpadku ze dne 24.9.2012 - nařízení exekuce ze dne 16.3.2012 - exekuční příkaz k prodeji ze dne 21.3.2012 Uvedené zápisy nejsou ve stanovené ceně zohledněny. 5) K posouzení byly k dispozici první strany tří nájemních smluv, takže nebylo možné vyhodnotit další možná omezující ujednání ani existenci inflačních doložek. Jistě volný je pouze byt vlastníka v 1. NP na východní straně o výměře 48,4 m². 6) Stavba kolny na východní straně pozemku parc. č. 1381/13 v k. ú. Velké Poříčí je stavbou hlavní (zastavěná plocha 28,5 m²) na tomto pozemku a není evidována katastrem nemovitostí. Ke dni prohlídky tedy stavba právně neexistuje. 7) 		
3. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ A ZÁVĚR		
Stanovení ceny obvyklé		
Cena obvyklá stávající:	600 000,-	Kč
Komentář k obvyklé ceně:		
Bytový dům postupně rekonstruovaný s jedním volným bytem, ostatní byty podstandardní s nízkým nájemným na dobu neurčitou. Poloha nevhodná k bydlení blízko železnice s negativním vlivem na konstrukci domu.		
Podmínky platnosti ceny:		
S vědomím objednatele nebyla zjišťována právní rizika plynoucí z omezujících zápisů v části „C“ na aktuálním listu vlastnictví a a případná rizika plynoucí z nabývacích listin.		

V Hořicích dne 13.9.2015

.....
Vypracoval: Ing. Jiří Hnyk

Náhled katastrální mapy:

10. 9. 2015

Publikace dat ISKN Tisk - Os :750ms, 222 prvků.



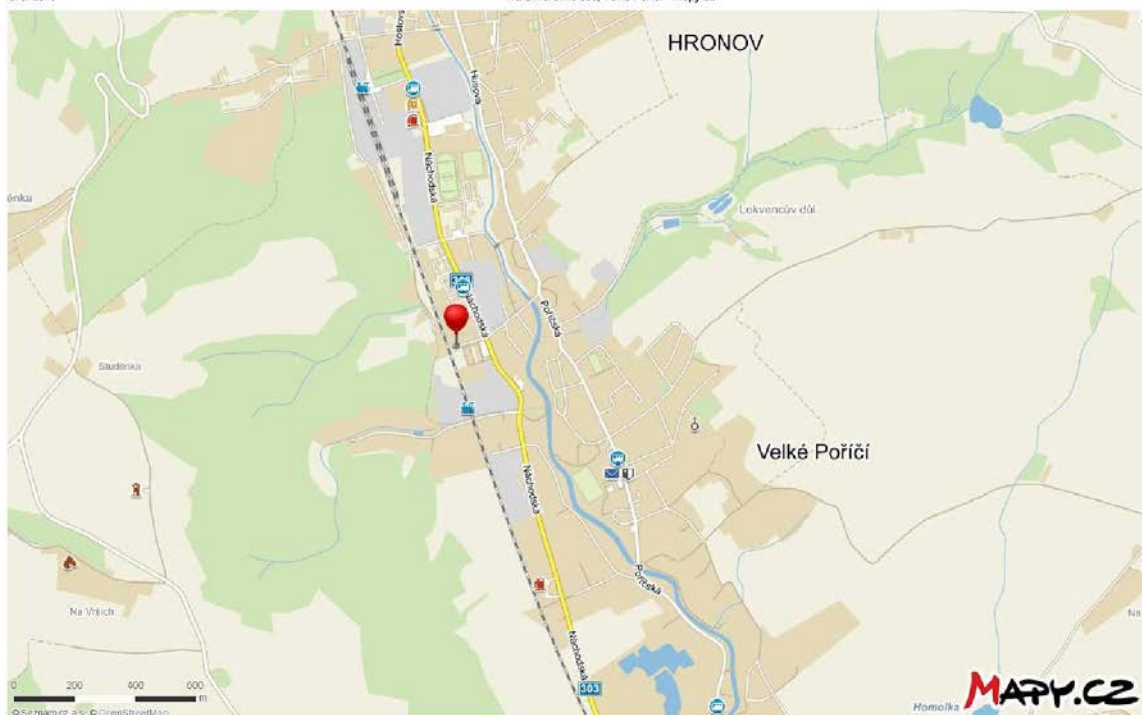
<http://sgj.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

© Úzk. 1/2

Širší situace lokality:

10. 9. 2015

Na Škvárově 368, Velké Poříčí - Mapy.cz



<http://mapy.cz/zakladni/?x=16.1871107&y=50.4647844&z=15&l=0&source=addr&id=9790245>

1/1

Projekce fotomapy do katastrální mapy:

