

Znalecký posudek č. 337/14

O ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 1568/42 v bytovém domě č.p. 1568 ve Zborovské ulici v Rychnově nad Kněžnou, obec , KU a okres Rychnov nad Kněžnou, včetně podílu na společných částech budovy a stavební parcele p.č. 965/16 dle zák. 72/94 Sb.



Objednatel posudku:

1.Pohledávková s.r.o.
Bezručova 2246/31a
516 01 Krnov - Pod Bezručovým vrchem
IČ: 25841114

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitostí v daném místě a čase pro potřeby prodeje formou veřejné dražby

Dle srovnávacího způsobu oceňování podle stavu ke dni 2.12. 2014 posudek vypracoval:

Ing. Milan Rykr
Zborovská 1582
516 01 Rychnov n. Kněžnou
776590188

Posudek obsahuje 9 stran, 3 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.
V Rychnově nad Kněžnou, 15.12. 2014

Výtisk číslo:

1

2

3

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti v daném místě a čase podle stavu ke dni 2.12. 2014

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2.12. 2014 za účasti objednatele a majitele bytové jednotky.

3. Podklady pro vypracování posudku

- snímek pozemkové mapy
- LV 5056 - bytová jednotka, LV 4841 - pro dům a společné části vč. pozemku pro KU Rychnov nad Kněžnou
- listina z KN - prohlášení vlastníka
- prohlídka nemovitosti, fotodokumentace
- informace objednatele, informace vlastníka nemovitosti
- znalecký posudek č. 3386/16/2013 znalce p. Krcha Františka
- Zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Vyhláška 441/13 Sb. kterou se provádějí ustanovení o oceňování majetku
- Publikace - Bradáč: Teorie oceňování nemovitostí
- Informace z místních realitních kanceláří a internetových realitních serverů

4. Základní popis, místopis

Okresní město Rychnov nad Kněžnou se nachází v severovýchodní části Královéhradeckého kraje, v podhůří Orlických hor, úředně zde žije více než 11.000 obyvatel. Město má především správní charakter a tvoří základní územní samosprávný celek.

Oceňované nemovitosti - bytová jednotka a nebytový prostor se situačně nacházejí v bytovém domě č.p. 1568 ve Zborovské ulici, který je v sousedství místního Gymnazia. Jedná se o území v širším centru města a navazuje tak na blízké centrum obce.

Dům je řešen jako netypový s jedním podzemním podlažím, kde jsou garáže a garážová stání pro osobní automobily, společné prostory (kočárkárna, sušárna, úklidová místnost) a sklepní kóje jednotlivých bytů. V prvním nadzemním podlaží se nacházejí nebytové obchodní prostory a částečně bytové jednotky. Ve 2. - 5. nadzemním podlaží jsou bytové jednotky. Dům byl uveden do užívání v roce 2009.

Popis domu:

Z hlediska konstrukčního vybavení tvoří základy žebet. pasy, svislé konstrukce jsou zděné, vodorovné konstrukce s rovným podhledem z betonových stropních panelů. Střecha je rovná s hydroizolační krytinou, klempířské konstrukce titanzinkové, okna plastová, vnitřní omítka štuková, vnější povrch budovy je zateplen kontaktním zateplovacím systémem, vnitřní obklady keramické, vnitřní dveře jsou hladké, plné, popř. částečně prosklené s obložkovými zárubněmi, povrchy podlah tvoří keramické dlaždice, koberce, příp. povoucí podlahy, ohřev TUV a vytápění UT je centralizované - dálkové, elektro 220/400V, objekt je vybaven bleskosvodem, vnitřní rozvody teplé, studené vody a kanalizace, hygienická zařízení jsou standardní - vana, splachovací WC, pisoár, umyvadlo, z ostatní vybavenosti jsou - domácí telefon, požární hydranty, odvětrávací ventilátory, rozvody STA, předokenní žaluzie, vestavěné skříně, domovní zvonky a schránky. V domě je výtah. Objekt má celkem 5 nadzemních podlaží a jedno technické podzemní podlaží.

Pozemek pod objektem p.č. 965/16 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 965 m² je přístupný z místní komunikace ve Zborovské ulici.

Pozemkové parcely p.č. 965/2 a 965/14 nejsou předmětem tohoto ocenění.

Popis bytové jednotky 1568/42:

Vlastní bytovou jednotku tvoří byt 3+KK, který je situován ve čtvrtém nadzemním podlaží domu jako první vpravo v chodbě od schodiště a je přístupný ze společné chodby, okna jsou orientována na jihovýchodní stranu a částečně na severovýchodní stranu, celková plocha je 93,31 m².

Jednotka se skládá z následujících místností	výměra v m ²
předsíň	3,40
šatna	2,50
spíž	1,17
WC	3,50
koupelna	8,63
obytný prostor vč. KK	37,52
chodba	6,24
ložnice	11,52
ložnice	15,44
šatna	3,39
CELKEM	93,31
příslušenství - balkon a sklepní kóje celkem	6,73
CEKKEM	100,04
pro dopočet plochy bytu byly použity oceňovací koeficienty	
- balkon 3,78 m ² x 0,17	0,64
- sklepní kóje 2,95 m ² x 0,10	0,30
CELKEM srovnatelná plocha bytu	94,25 m²

Vybavení bytu	ks
a) kuchyňská linka	1
b) sporák	1
c) umyvadlo	2
d) vana	1
e) WC mísa s nádrží	2
f) míchací baterie	4
g) radiátor UT	6
h) vodoměr SUV	1
i) vodoměr TUV	1
j) pisoár	1
k) videotelefon a zvonek	1
l) výlevka	1
m) listovní schránka	1
n) předokenní rolety	5
o) klimatizační jednotka	2

Součástí bytové jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody studené vody, teplé vody, rozvody tepelného média, kanalizace, elektroinstalace, slaboproudé rozvody, uzavírací ventily, kromě stoupacích vedení).

K bytu patří balkón, včetně zábradlí a balkonových dveří o výměře 3,78 m² a sklepní kóje v 1.PP číslo 1568/42 o výměře 2,95 m².

K vlastnictví jednotky dále patří nenosné příčky, podlahy, prahy nacházející se uvnitř bytu, okna. K vlastnictví této bytové jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 93/2368 na společných částech budovy a pozemkové parcele a dle nabývacího titulu rovněž vymezené parkovací stání č.8 pro osobní automobil v podzemním podlaží objektu.

Celkově je byt v dobrém technickém stavu s pravidelnou údržbou v nadstandardní úrovni vybavenosti - značkové vestavěné kuchyňské elektrospotřebiče (varná deska, trouba, myčka, kávovar, mikrovlnná tr., odsavač, chladnička, vinotéka), vestavěné skříně a nábytek na zakázku, trezor, klimatizační jednotky, audiosystem, předokenní rolety na dálkové ovládání, značková sanitární keramika Lillery- Boch.

Z pohledu právních vztahů je nemovitost zatížena zástavním a předkupním právem. Výše zástavy nebyla v obvyklé ceně zohledněna.

B. Obvyklá cena nemovitostí

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitostí a stanovit „obvyklou (tržní) cenu nemovitostí“. Je třeba konstatovat, že pro její určení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis. K dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. USI VUT v Brně. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v §2 odst.1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, kterou nelze v plném rozsahu v našem případě použít.

Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřazovaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem tržní hodnota jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“).

Zpravidla se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi nebo dle relevantní nabídky obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých hodnot lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

- Poloha nemovitosti
- Využitelnost nemovitosti
- Technický stav
- Vlastnické vztahy a zátěžová břemena
- Situace na reálném trhu

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient k menší než 1, což znamená, že nabídkové ceny jsou zpravidla vyšší než tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou je často používána paušální hodnota tohoto koeficientu $k=0,85$ s tím, že vlastní rozpětí koeficientu se reálně může pohybovat v intervalu 0,65 – 1,00.

Dále je nutno vzít v úvahu částečný převis nabídky nad poptávkou nemovitostí na reálném trhu a to jak na místním trhu tak i celostátním, což udržuje tržní cenu nemovitostí celkově na nižší úrovni.

Ve znaleckých posudcích se provádí **odhad obvyklé ceny** předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potencionální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Úkolem ocenění znalce je proto zejména prezentovat odborný pohled na věc, který by ovšem měl korespondovat s pokud možno co nejširší výsečí portfolia potenciálních kupujících.

V odborné veřejnosti se považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovitosti proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitost.

Vlastní ocenění :

Ceny srovnatelných nemovitostí:

Pro srovnání byly vybrány bytové jednotky v totožné lokalitě. Protože v současnosti nejsou srovnatelné byty v nabídce, byly pro propočít použity realizované prodeje obdobných nemovitostí.

N1) Bytová jednotka 3+KK



Lokalita: Rychnov nad Kněžnou, Javornická ulice

Realizovaná cena: 2,400.000,-Kč

Popis: Bytová jednotka situovaná v 2.NP bytového domu s nebytovými prostory, po částečné rekonstrukci (kuchyňská linka, podlahové krytiny). Dispozice - pokoj s KK, 2x ložnice, chodba, koupelna, WC, skladová komora v 1.NP, terasa

Budova: Zděná zateplená

Stav objektu: Udržovaný, zánovní,

Užitná přepočtená plocha bytu: 99,04 m², garážové stání

N2) Bytová jednotka 2+KK



Lokalita: Rychnov nad Kněžnou, Zborovská ulice

Realizovaná cena: 2,000.000,-Kč

Popis: Bytová jednotka situovaná v 3.NP bytového domu s nebytovými prostory. Dispozice - pokoj s KK, ložnice, předsíň, koupelna, WC, komora, sklepní kóje, balkon

Budova: Zděná zateplená

Stav objektu: Udržovaný, zánovní,

Užitná přepočtená plocha bytu: 66,2 m², garážové stání

N3) Bytová jednotka 2+KK



Lokalita: Rychnov nad Kněžnou, Javornická ulice

Realizovaná cena: 1,485.000,-Kč

Popis: Bytová jednotka situovaná ve 4.NP bytového domu s nebytovými prostory, po částečné rekonstrukci (kuchyňská linka, podlahové krytiny) Dispozice - pokoj s KK, ložnice, chodba, koupelna s WC, skladová komora v 1.NP, terasa

Budova: Zděná zateplená

Stav objektu: Udržovaný, zánovní,

Užitná přepočtená plocha bytu: 45,29 m², garážové stání

N4) Bytová jednotka 2+KK



Lokalita: Rychnov nad Kněžnou, Zborovská ulice

Realizovaná cena: 1,350.000,-Kč

Popis: Bytová jednotka situovaná ve 2.NP bytového domu s nebytovými prostory. Dispozice - pokoj s KK, předsiň, koupelna, komora, WC, sklepní kóje, balkon

Budova: Zděná zateplená

Stav objektu: Udržovaný, zánovní,

Užitná přepočtená plocha bytu: 48,85 m²

Srovnávací koeficienty	K1	K2	K3	K4	K5	celkový koeficient
N1	0,95	1,00	1,20	0,98	1,00	1,12
N2	1,00	1,00	1,15	0,98	1,00	1,13
N3	0,95	1,00	1,20	0,98	1,00	1,12
N4	1,00	1,00	1,20	0,98	1,00	1,18

Použité koeficienty:

K1 - poloha, K2 - velikost, K3- příslušenství, technický stav K4 - jiné vlivy, K5 - prodejnost, ostatní

Propočet ceny:

srovnávací nemovitosti	užitná plocha m ²	cena Kč	redukovaná cena Kč	koeficient pro přepočet	cena po přepočtu koeficient.
N1	99,04	2400000	2400000	1,12	2681280
N2	66,20	2000000	2000000	1,13	2254000
N3	45,29	1485000	1485000	1,12	1659042
N4	48,85	1350000	1350000	1,18	1587600

součet	259,38	8181922
plocha m ²		94,25
cena	Kč/m ²	31544

CENA CELKEM 2973036

Pozn: Redukovaná cena je totožná s celkovou cenou jednotlivých nemovitostí z titulu použití reálných cen dosažených na trhu při prodejkách.

Celkem cena obvyklá po zaokrouhlení
slovy: Dva miliony devět set sedmdesát tisíc,- Kč

2,970.000,- Kč

V Rychnově nad Kněžnou, 15.12. 2014

Ing. Milan Rykr
Zborovská 1582
516 01 Rychnov n. Kněžnou
776590188



C. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.10.1997 č.j. Spr.2204/1997 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 337/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. podle připojené likvidace.

D. Přílohy

- | | |
|---|---------|
| 1. Fotodokumentace | 1 list |
| 2. Výpis z LV 5056 | 1 list |
| 3. Situace - přílohy z prohlášení vlastníka | 2 listy |



pohled 1



pohled 2



obývací pokoj



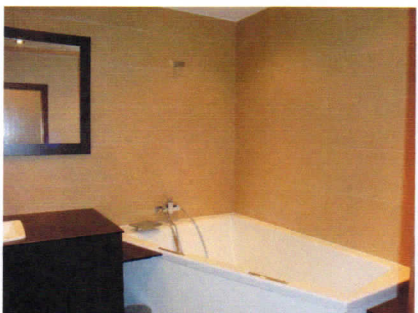
kuchyň



jídlna



ložnice



koupelna



WC



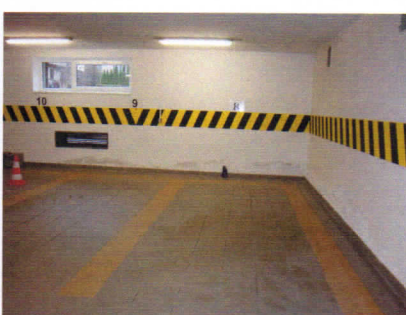
WC



chodba



společné prostory



garažové stání

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2014 11:00:39

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

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou

Kat.území: 744107 Rychnov nad Kněžnou

List vlastnictví: 5056

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Křepela Dalibor Ing., Zborovská 1568, 51601 Rychnov nad Kněžnou	700427/3232	

B Nemovitosti

<i>Jednotky</i>				<i>Podíl na</i>
<i>Č.p./</i>	<i>Č.jednotky</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>	<i>společných částech</i>
<i>Typ</i>				<i>domu a pozemku</i>
1568/42	byt			93/2368
<i>Vymezeno v:</i>				
<i>Budova</i>	Rychnov nad Kněžnou, č.p. 1568, byt.dům, LV 4831			
	na parcele 965/16, LV 4831			
<i>Parcela</i>	965/16	zastavěná plocha a nádvoří		684m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

ze dne 15.6.2012 ve výši 2.180.000,- Kč

Král Milan, Petra Rezka 75/2,

Jednotka: 1568/42

V-2227/2012-607

Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:

540928/1273

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.06.2012.

V-2227/2012-607

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

dle "Článku 8" části II. této smlouvy

Král Milan, Petra Rezka 75/2,

Jednotka: 1568/42

V-2227/2012-607

Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:

540928/1273

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.06.2012.

V-2227/2012-607

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 22.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.01.2010.

V-3/2010-607

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2014 11:00:39

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou

Kat.území: 744107 Rychnov nad Kněžnou

List vlastnictví: 5056

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Křepela Dalibor Ing., Zborovská 1568, 51601 Rychnov nad Kněžnou

RČ/IČO: 700427/3232

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: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou
Matějka Luboš

Vyhotoveno: 10.12.2014 11:00:41

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 3318/2014-607.....



-100,-

Změna prohlášení vlastníka rozestavěné budovy
(které bude po kolaudaci přiděleno čp. 1568)

Příloha č. 5

Číslo popisné :

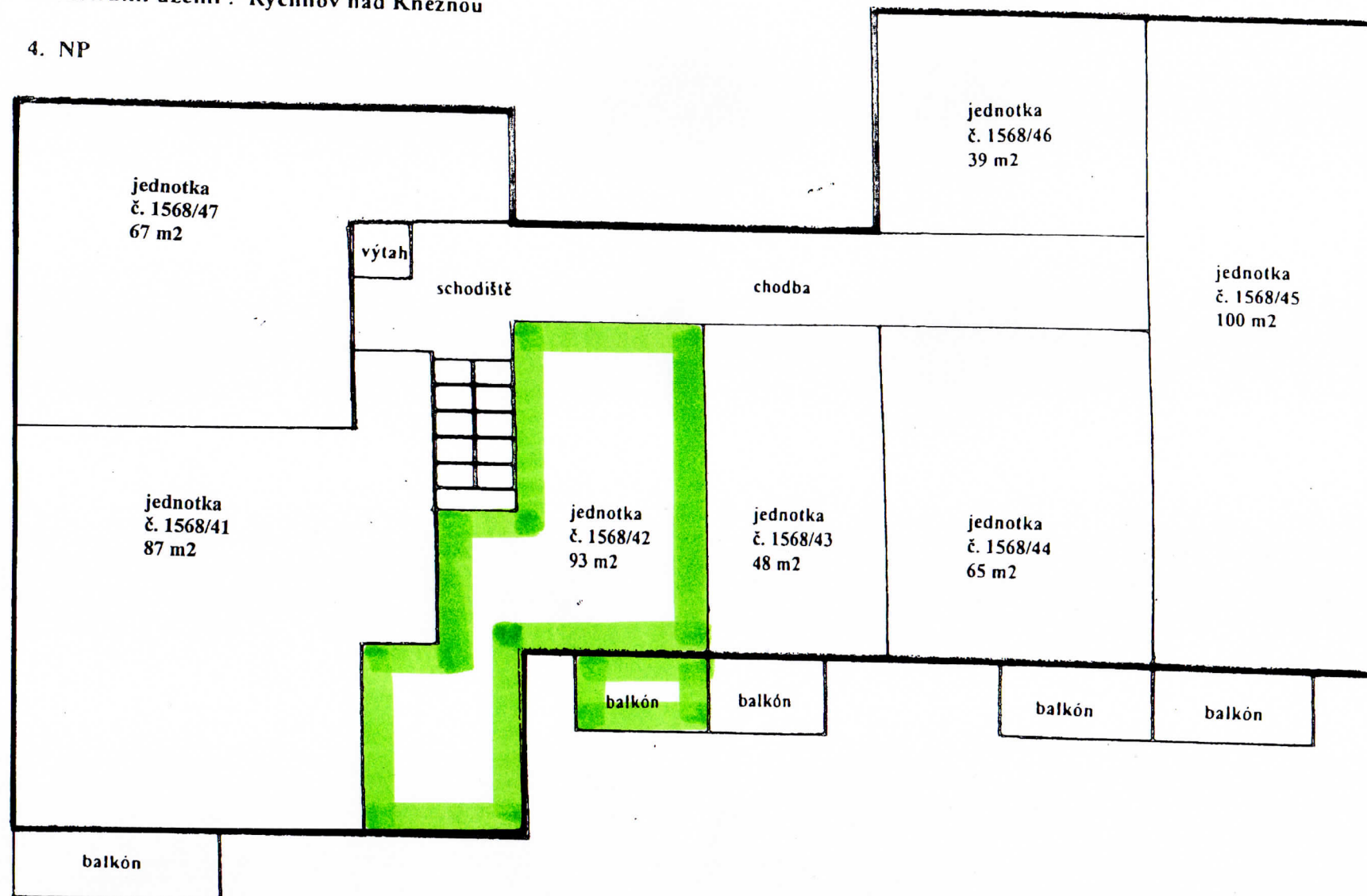
Parcelní číslo : 965/16

Obec :

Rychnov nad Kněžnou

Katastrální území : Rychnov nad Kněžnou

4. NP



Změna prohlášení vlastníka rozestavěné budovy
(které bude po kolaudaci přiděleno čp. 1568)

Příloha č. 1

Číslo popisné :

Parcelní číslo : 965/16

Obec : Rychnov nad Kněžnou

Katastrální území : Rychnov nad Kněžnou

1. PP

