

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8026-490/2019

Objednatel znaleckého posudku:	JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Exekutorský úřad Litoměřice Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Účel znaleckého posudku:	Stanovení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro potřeby exekučního řízení – č. j. 124 EX 15443/11-162.
Adresa předmětu ocenění:	Pulice č. p. 66, Dobruška, okres Rychnov nad Kněžnou
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	04.03.2019
Zpracováno ke dni:	04.03.2019
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., Ing. Jitka Mašínová Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: jitka.masinova@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.03.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podílu ve výši 1/8 na bytovém domě č. p. 66 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 54/2 v obci Dobruška, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Pulice, pro potřeby exekučního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytový dům č. p. 66, obec Dobruška
Adresa předmětu ocenění:	Pulice č. p. 66, Dobruška, okres Rychnov nad Kněžnou
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Dobruška
Katastrální území:	Pulice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 04.03.2019. Prohlídka byla za přítomnosti: Pavel Mačo.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, nabývací titul, starší znalecký posudek (č. 7865/35-2018 ze dne 13.2.2018, vypracovaný znalcem Jiřím Karlíčkem), územní plán, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Balogh Jan a Baloghová Jolana, Pulice 66, 51801 Dobruška – podíl 1/8
Kába Michal, Pulice 66, 51801 Dobruška – podíl 1/8
Kábová Renata, Pulice 66, 51801 Dobruška – podíl 1/8
Mačo Pavel, Pulice 66, 51801 Dobruška – podíl 1/8
Petrová Lenka, Pulice 66, 51801 Dobruška – podíl 1/8
Ungrád Josef, Pulice 66, 51801 Dobruška – podíl 1/8
Ungrád Rudolf, Pulice 66, 51801 Dobruška – podíl 1/8
Žalský Jaromír, Pulice 66, 51801 Dobruška – podíl 1/8

Oceňován je spoluvlastnický podíl p. Pavla Mačo.

Nemovitosti:

Bytový dům č. p. 66 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 54/2 v obci Dobruška, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Pulice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Zákres stavby v katastrální mapě se liší – na úrovni přízemí jsou provedeny přístavby, které se již nacházejí na pozemku jiného vlastníka.

Dále neodpovídá způsob využití stavby. Stavba je v KN zapsána jako rodinný dům, je však vnitřně členěna na celkem 8 bytových jednotek (nevymezených dle zákona) a jedná se o bytový dům.

Při prohlídce byl zpřístupněn pouze 1 byt, obývaný p. Pavlem Mačo. Stav a vybavení zbývající části domu byl popsán p. Pavlem Mačo. Zpracovatel znaleckého posudku předpokládá, že všechna data sdělená osobami při prohlídce nemovitosti jsou úplná a pravdivá.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný bytový dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, je zde půda a obytné podkroví není vybudované. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven minimálně před 100 lety, možná i dříve, tedy odhadnuto na rok 1900.

Základy jsou kamenné, objekt je smíšené konstrukce, stropy jsou dřevěné trámové. Střešní krytinu tvoří pálená taška a eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky objektu: vápenocementové, v části chybí, a zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt je dispozičně rozdělen na 8 bytových jednotek, převážně dispozice 2+1. Na místním šetření byla provedena prohlídka bytové jednotky obývané p. Mačo. Jedná se o byt 2+1: kuchyně 14,8 m², obývací pokoj 17,8 m², pokoj 21,5 m², chodba 3,5 m², koupelna 5,8 m², WC 1,0 m², zádveří 3,8 m². Celková podlahová plocha bytu je 68,2 m². V domě se nachází dalších 7 jednotek, z nichž 6 má stejnou dispozici a výměru, 1 je menší (dispozice 1+1, výměra nezjištěna). Podlahová plocha domu činí odhadem 530 m².

Vnitřní omítky jsou převážně štukové, v části s dřevěným obložením. Okna jsou v objektu převážně původní dřevěná, v části plastová. Zárubně dveří jsou ocelové. Vybavení koupelen tvoří převážně klasické vany, případně sprchový kout, a WC jsou vybavena klasickou toaletou. V kuchyních jsou instalovány kuchyňské linky bez vestavěných spotřebičů. Podlahy jsou převážně řešeny: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, koberce, lino, v chodbách je teraco.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V, v 1 jednotce i 400V. Zdroj vody je ze studny přilehlého zemědělského družstva – pro dlouhodobé problémy s placením vodného však bude objekt pravděpodobně od 1.5.2019 odpojen a jiný zdroj není k dispozici. Odpady jsou řešeny odvodem do jímky, avšak vnitřní kanalizační rozvody jsou poškozeny a dle sdělení na místním šetření splašky prosakují do sklepu domu. Zemní plyn zde není zaveden. Řešení vytápění v domě: elektrické přímotopy, kamna. V bytech jsou pro ohřev vody instalovány bojler.

Bytový dům je ve špatném stavu. Dům v minulosti nebyl rekonstruován, probíhaly pouze menší úpravy bytů jednotlivými vlastníky, avšak spíše svépomocí a v horší kvalitě. V domě jsou narušeny i nosné konstrukce – svislé (pokles jednoho z rohů budovy z důvodu dlouhodobého podmáčení) i vodorovné (v minulosti v půdním prostoru hořelo). Ve špatném stavu je střecha, omítky, podlahy, okna, veškeré vnitřní vybavení je zastaralé nebo nekvalitní. Významnou vadou je havarijný stav kanalizace vedoucí k významnému hygienickému riziku (zatékání splašek do sklepa). Dům je na hranici obyvatelnosti, dojde-li k odpojení zdroje vody, bude možné jej prohlásit za neobyvatelný.

Pozemek, který náleží k objektu, je bez porostů a bez oplocení. Sklon pozemku je mírně svažité. Přístup k objektu je přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno. Jsou zde omezené parkovací možnosti přímo u objektu. V severní části pozemku se nacházejí kůlny/garáže ve špatném stavu, převážně postavené svépomocí, bez pozitivního vlivu na cenu obvyklou.

Dům je situovaný v části obce, která je stavebně nesrostlá se sídelní částí obce, jedná se o oddělenou lokalitu zemědělské výroby. Dostupnost obchodů v hlavní části obce je dostačující – vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V městě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde širší vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven z hlediska životního prostředí v nepříznivé lokalitě (zemědělská výroba) a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů, v centru obce i vlakových spojů.

Nebyly zjištěny problémové sousedské vztahy ani zvýšená kriminalita, avšak celkově místo působí jako sociálně vyloučená lokalita.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Bytový dům je zatížen vícečetnými exekutorskými zástavními právy – exekucí je zatíženo 5 z celkových 8 spoluvlastníků. Zástavní práva nejsou v ocenění zohledněna, avšak do ocenění je nutné promítnout fakt, že vzhledem k uspořádání vlastnických práv a omezené možnosti nakládání s nemovitostí nyní není možné efektivně řešit technický stav a budoucí využití stavby.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	celkové
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	cca 1900
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby

	Rozsah rekonstrukce domu	žádný
	Základy	kamenné
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška, eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové, chybí
	Vnitřní omítky	štukové, dřevěné obložení
	Typ oken v domě	převážně původní dřevěná, v části plastová
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Typ zárubní	ocelové
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů
	Popis místností a rozměry v m ²	Celkem 8 jednotek, převážně dispozice 2+1. Prohlídka umožněna pouze u 1 jednotky (výměra 68,2 m ²). Podlahová plocha domu činí cca 530 m ² .
	Elektrina	230V a 400V
	Vodovod	připojení ke studni jiného vlastníka – pravděpodobně bude odpojeno
	Svod splašek	odvod do jímky, rozvody poškozeny, dle sdělení na místním šetření splašky prosakují do sklepu domu
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	elektrické přímotopy, kamna
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, koberce, lino, na chodbách teraco
	Popis stavu bytového domu	špatný
	Vady bytového domu	<ul style="list-style-type: none"> - narušeny nosné konstrukce – svislé (pokles jednoho z rohů budovy z důvodu dlouhodobého podmáčení) i vodorovné (v minulosti v půdním prostoru hořelo) - ve špatném stavu je střecha, omítky, podlahy, okna, veškeré vnitřní vybavení je zastaralé - významnou vadou je havarijný stav kanalizace vedoucí k významnému hygienickému riziku (zatékání splašek do sklepa) - dům je na hranici obyvatelnosti, dojde-li k odpojení zdroje vody, bude možné jej prohlásit za neobyvatelný
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	kůlny/garáže bez vlivu na cenu obvyklou
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno

Popis okolí	Popis okolí	oblast zemědělské výroby
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	v obci dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v městě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, širší vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí nepříznivá lokalita – zemědělská výroba, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	nebyly zjištěny problémové sousedské vztahy ani zvýšená kriminalita, avšak celkově místo působí jako sociálně vyloučená lokalita
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Bytový dům je zatížen vícečetnými exekutorskými zástavními právy – exekuci je zatíženo 5 z celkových 8 spoluvlastníků. Zástavní práva nejsou v ocenění zohledněna, avšak do ocenění je nutné promítnout fakt, že vzhledem k uspořádání vlastnických práv a omezené možnosti nakládání s nemovitostí nyní není možné efektivně řešit technický stav a budoucí využití stavby.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 04.03.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto 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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti využíváme postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání používána, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

U nemovitosti byly shledány následující vady, které mají významný vliv na jeho obchodovatelnost, a tudíž i na cenu obvyklou:

1. technický stav

- narušené nosné konstrukce (svislé i vodorovné)
- nedostatečná rekonstrukce a údržba, zastaralé vybavení
- omezené napojení na inženýrské sítě
- havarijní stav kanalizačního vedení

2. lokalita

- lokace mimo město s omezenou dostupností občanské vybavenosti
- umístění v areálu zemědělské výroby (areál v celkově zhoršeném stavu)
- celkový charakter sociálně vyloučené lokality

3. právní vady

- právně nezajištěný přístup
- nevymezené jednotky
- významné zatížení více spoluvlastnických podílů exekucemi s vlivem na možnosti řešení technického stavu a dalšího využití nemovitosti
- dle územního plánu se jedná o plochy zemědělské výroby – nejistota ohledně možnosti dalšího využití pro bydlení
- neodpovídá zákres v katastrální mapě ani způsob využití nemovitosti zapsaný v KN

Jako pozitivní faktory byly shledány:

- lokace blízko Dobrušky (město se širší vybaveností)
- pracovní příležitosti v regionu (Kvasiny 15 km)
- autobusová zastávka v místě

Spoluvlastnický podíl dlužníka p. Pavla Mačo odpovídá užitně bytové jednotce, po právní stránce se však jedná o spoluvlastnický podíl na bytovém domě. Charakter nemovitosti je specifický, porovnání se standardními nemovitostmi je omezené. Dle současného stavu se jeví vhodnější ocenění nemovitosti jako podílu na bytovém domě, z praxe realitního trhu je však zřejmé, že uvedený podíl může být na trhu nabízen a zobchodován jako byt a tuto skutečnost je nutné v ocenění zohlednit.

Bude proto provedeno ocenění pro obě situace, tedy jako bytovou jednotku a jako podíl na bytovém domě.

I) Ocenění – podíl na bytovém domě

Bytový dům č.p. 66, obec Dobruška

Bytový dům Pulice č.p. 66 obec Dobruška					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dobruška, okres Rychnov nad Kněžnou	550 m ² , 8 bytových jednotek, převážně dispozice 2+kk, podsklepený: celkové	Špatný	Smišená	bez příslušenství s významnějším vlivem na cenu
1	náměstí T. G. Masaryka, Červený Kostelec, okres Náchod	517 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	Smišená	bez příslušenství
2	Žamberecká, Vamberk, okres Rychnov nad Kněžnou	489 m ² , Patrový	Dobrý	Smišená	kůlny ve dvoře
3	Jungmannova, Hronov, okres Náchod	270 m ² , Patrový	Velmi dobrý	Cihlová	bez příslušenství
4	Hroška, Bílý Újezd, okres Rychnov nad Kněžnou	301 m ² , Přizemní	Před rekonstrukcí	Cihlová	stodola, chlévy

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9.669,25 Kč	0.9	8.702,32 Kč	1.20	1.00	1.30	1.00	1.00	1.20	1.8720	4.648,68 Kč
2	9.611,45 Kč	Nepoužit	9.611,45 Kč	1.20	1.00	1.30	1.00	1.00	1.20	1.8720	5.134,32 Kč
3	7.962,96 Kč	0.9	7.166,67 Kč	1.20	1.00	1.30	1.00	1.00	1.20	1.8720	3.828,35 Kč
4	5.249,17 Kč	0.9	4.724,25 Kč	1.00	1.00	1.20	1.00	1.05	1.20	1.5120	3.124,51 Kč
Celkem průměr											4.183,96 Kč
Minimum											3.124,51 Kč
Maximum											5.134,32 Kč
Směrodatná odchylka - s											888,45 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											3.295,51 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											5.072,41 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Oceňovaná nemovitost je posouzena jako určená k celkové rekonstrukci, nejsou zohledněny provedené úpravy (zdnalivě zachovatelné), neboť vzhledem k nutnosti rekonstrukce nosných konstrukcí a kompletních rozvodů bude nutná výměna i vnitřního vybavení.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

4.183,96 Kč/m²

*

550,00 m²

= 2.301.180 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.300.000,-- Kč

Oceňován je však pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/8. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena. Okruh kupujících je limitovaný. Spoluvlastnický podíl je minoritní, avšak u této nemovitosti je výhodou fyzické rozdělení domu na jednotky, které by v budoucnu mohly být Prohlášením vlastníka vymezeny. Výše srážky je zde proto zvolena v nižší výši – 10%.

Návrh ceny obvyklé za podíl 1/8 po srážce

260.000,-- Kč

II) Ocenění – bytová jednotka

Oceňovaný byt nemůže být porovnáván s bytovými jednotkami v Dobrušce. Dobruška je dobrá lokalita se širší občanskou vybaveností, nabízené bytové jednotky jsou standardní, vymezené dle zákona, v běžných bytových domech v udržovaném nebo dobrém stavu. Oproti domu oceňovaný byt má dříve zmíněné technické i právní vady, je v nevhodné lokalitě a okruh kupujících je zde výrazně omezený.

V témže domě, ve kterém se nachází oceňovaná jednotka, byl v dubnu 2018 prodán v rámci insolvenčního řízení jiný spoluvlastnický podíl (ve stejné výši) za 185.000 Kč (kupní smlouva ze dne 12.4.2018, číslo vkladu V-2472/2018-607). Uvedený vzorek nemůže být vzhledem k prodeji v insolvenčním řízení použit pro porovnání, avšak je zřejmé, že cenová hladina možné kupní ceny oceňované jednotky je zcela odlišná než u běžně obchodovaných bytů přímo v Dobrušce (které jsou při porovnatelné výměře a dispozici nabízeny za ceny přesahující 1,5 mil. Kč).

Pro porovnání jsou proto vybrány bytové jednotky v horších lokalitách, ve špatném stavu, tak aby podobnost s oceňovanou jednotkou byla v rámci dostupných vzorků maximální. V porovnání jsou pak zohledněny především: horší lokalita (zemědělské stavby, mimo obec), špatný technický stav (statické vady, problém s kanalizací, nedostupnost inženýrských sítí) a právní vady (menší váha než u ocenění celého bytového domu, neboť vzorky 1-3 jsou rovněž v domech s nevymezenými jednotkami, a vzorek č. 4 musí být rekolaudován na byt).

Bytová jednotka v domě č. p. 66

Bytová jednotka v domě č. p. 66, Pulice, obec Dobruška					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dobruška, okres Rychnov nad Kněžnou	2+1, 68,2 m ²	Špatný	Smišená	bez příslušenství s významnějším vlivem na cenu
1	Josefov, Jaroměř, okres Náchod	2+1, 44 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	bez příslušenství
2	Boženy Němcové, Jaroměř, okres Náchod	2+1, 56 m ²	Dobry	Cihlová	bez příslušenství
3	Na Veselce, Úpice, okres Trutnov	2+1, 64 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	bez příslušenství
4	Dr. Teuchmanna, Úpice, okres Trutnov	2+kk, 68 m ²	Dobry	Cihlová	bez příslušenství

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	540.000 Kč	0.8	432.000,00 Kč	1.10	0.80	1.15	1.10	1.00	1.15	1.2802	337.447 Kč
2	700.000 Kč	0.9	630.000,00 Kč	1.10	0.95	1.15	1.10	1.00	1.15	1.5202	414.419 Kč
3	690.000 Kč	0.9	621.000,00 Kč	1.10	1.00	1.30	1.10	1.00	1.15	1.8090	343.284 Kč
4	499.000 Kč	Nepoužit	499.000,00 Kč	1.10	1.00	1.30	1.10	1.00	1.10	1.7303	288.389 Kč
Celkem průměr											345.884,75 Kč
Minimum											288.389,00 Kč
Maximum											414.419,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											51.899,47 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											293.985,28 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											397.784,22 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 345.885 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

350.000 Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek – podíl na bytovém domě

260.000,- Kč

II. Výsledek – bytová jednotka

350.000,- Kč

Nelze s jistotou říct, zda u oceňované nemovitosti bude trh akceptovat prodej podílu jako bytové jednotky. Z analýzy trhu při ocenění je však zřejmé, že podíly na bytových domech (nevymezené bytové jednotky) jsou takto prezentovány a obchodovány (vzorky 1-3 u porovnání bytů). Vzhledem k účelu znaleckého posudku se proto v závěrečném výroku přikláníme k hodnotě stanovené porovnáním bytů.

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

350.000 Kč

Slovy: třístapadesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., Ing. Jitka Mašínová
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: jitka.masinova@xpinvest.cz

V Praze, dne 08.03.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8026-490/2019 znaleckého deníku.

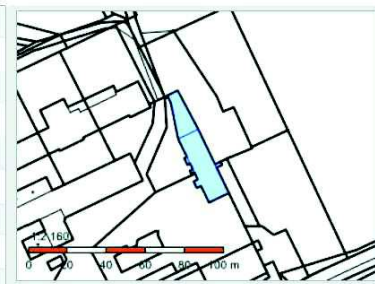
Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 54/2
Obec:	Dobruška [5762711]
Katastrální území:	Pulice [627534]
Číslo LV:	2476
Výměra [m ²]:	615
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 66



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Balogh Jan a Baloghová Jolana, Pulice 66, 51801 Dobruška	1/8
Kába Michal, Pulice 66, 51801 Dobruška	1/8
Kábová Renata, Pulice 66, 51801 Dobruška	1/8
Mačo Pavel, Pulice 66, 51801 Dobruška	1/8
Petrová Lenka, Pulice 66, 51801 Dobruška	1/8
Ungrád Josef, Pulice 66, 51801 Dobruška	1/8
Ungrád Rudolf, Pulice 66, 51801 Dobruška	1/8
Žalský Jaromír, Pulice 66, 51801 Dobruška	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

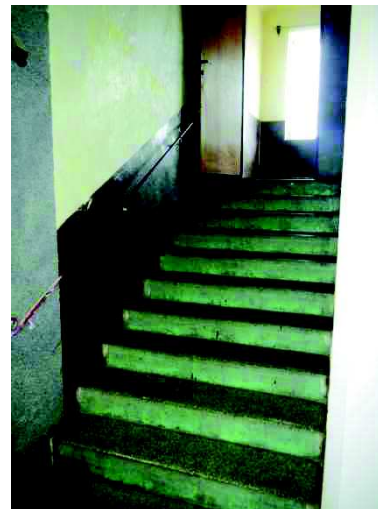
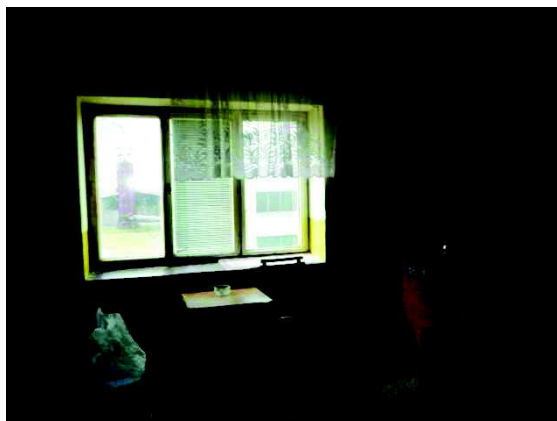
Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Naiřzení exekuce - Kába Michal
Naiřzení exekuce - Kábová Renata
Naiřzení exekuce - Mačo Pavel
Naiřzení exekuce - Petrová Lenka
Naiřzení exekuce - Žalský Jaromír
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Petrová Lenka
Zahájení exekuce - Kábová Renata
Zahájení exekuce - Mačo Pavel
Zahájení exekuce - Žalský Jaromír



Zakreslení v mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti – bytové domy

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

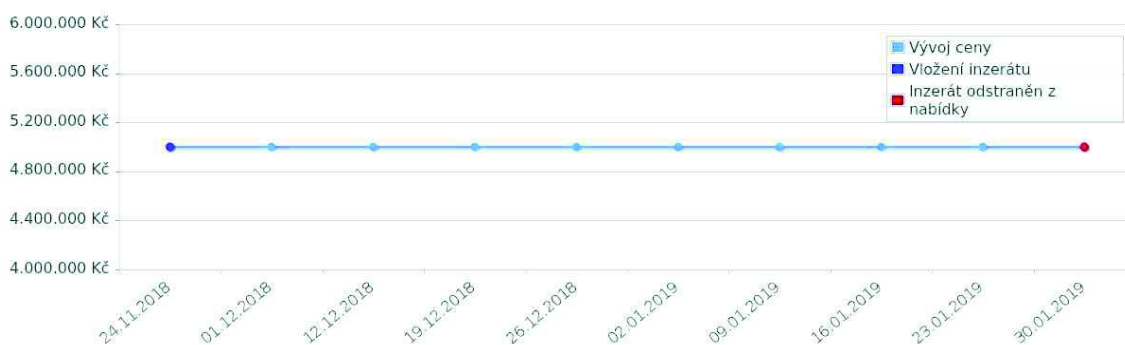


Prodej, Bytový dům, 517 m², náměstí T. G. Masaryka, Červený Kostelec, okres Náchod

Celková cena: 4.999.000 Kč

Adresa: náměstí T. G. Masaryka, Červený Kostelec, okres Náchod

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	náměstí T. G. Masaryka, Červený Kostelec, okres Náchod	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	4 999 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	270
Typ domu	Patrový	Plocha užitná	517
Konstrukce budovy	Smišená	Podlahová plocha	517

Slovní popis

Dovolte mi nabídnout Vám bytový dům v atraktivním centru Červeného Kostelce. Momentální dispozice v bytovém domě o 3.patrech a 4 bytových jednotkách nabízí v přízemí dva byty 3+1 (72 m²) a 1+kk (37 m²) oba jsou bezbariérové a to je zajímavý potenciál i pro vybudování kanceláří, ordinací, rehabilitační a relaxační centrum nebo chráněné dílny. Ve druhém podlaží jsou také dva byty 2+1 (54 m²) a velký byt 3+1 (75 m²). Velice zajímavý potenciál nabízí třetí podlaží kde je velký půdní prostor s možností vystavět další 3 byty a dle projektu výstavby je možné přistavět další patro a tím zvýšit počet bytů v domě až na 9 bytů. Vzhledem k nedostatku bytů a pronájmu v dané lokalitě se

tento záměr s cela logicky nabízí. Výhodou je i parkovací stání na vlastním pozemku a lze využít budovu, která v současné době slouží jako kolárna a může sloužit jako sklepní kóje, garáže nebo skladový prostor. Pojd'me se na to teď podívat, rád Vám se vším pomohu.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

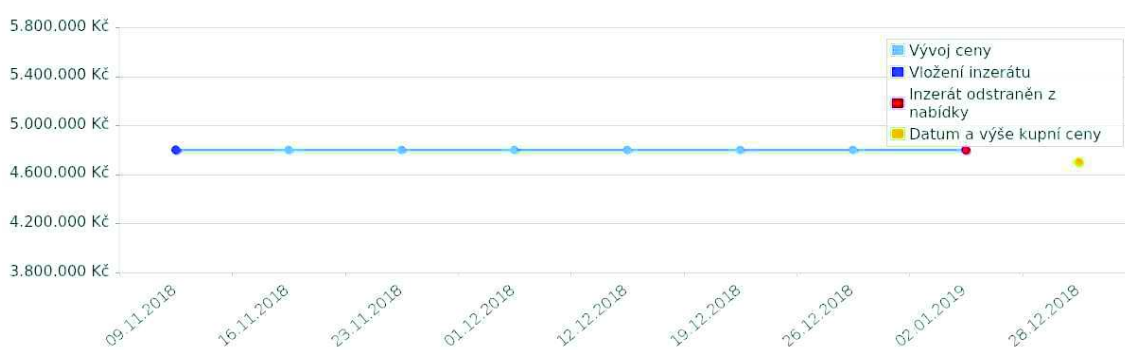


**Prodej, Bytový dům, 489 m²,
Žamberecká, Vamberk, okres Rychnov
nad Kněžnou**

Celková cena: 4.700.000 Kč

**Adresa: Žamberecká, Vamberk, okres
Rychnov nad Kněžnou**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

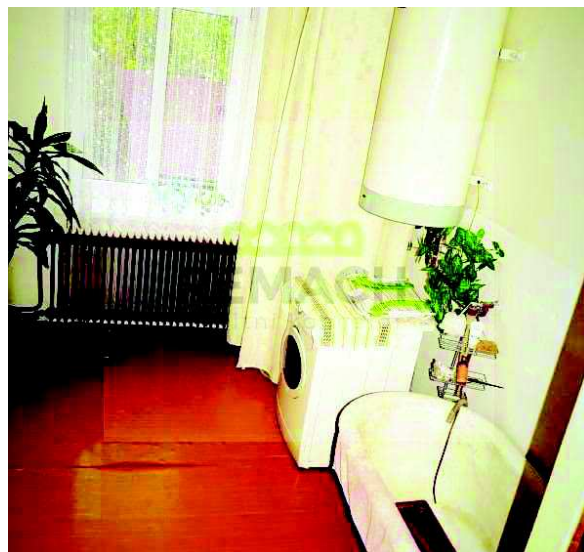
Adresa	Žamberecká, Vamberk, okres Rychnov nad Kněžnou	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	4 700 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	28.12.2018	Zastavěná plocha (m²)	418
Číslo řízení	V-75/2019-607	Plocha užitná	489
Typ domu	Patrový	Podlahová plocha	489
Konstrukce budovy	Smíšená		

Slovní popis

Dovolte mě nabídnout Vám bytový dům v atraktivní centru Vamberka. Bytový dům se nachází v horní části náměstí a přímo u domu je větší parkoviště. Samotný dům prošel částečnou rekonstrukcí, především fasáda, plastová okna a z části i elektroinstalace. V přízemí domu jsou na ploše 142 m² komerční prostory, nyní využívané jako obchod smíšeného zboží. V patře jsou dvě bytové jednotky o dispozici 2+kk a 3+kk na ploše 163 m² a zajímavý potenciál pro dva mezonetové byty nabízí půdní prostor na ploše 130 m².

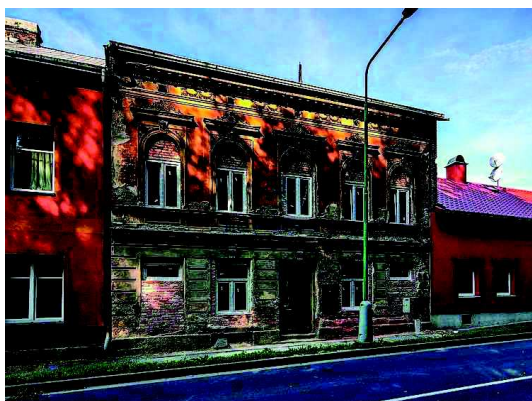
Dům je z části podsklepený na ploše 53 m², zde je možnost topit ústředně kotlem na tuhá paliva, ale v domě se individuálně používají lokální elektrické zdroje tepla. K domu patří ještě menší zahrada s kůlnou na kterou je samostatný uzavíratelný vjezd. Určitě by tento dům byl vhodný pro početnější rodinu s možností využití prostoru v přízemí k podnikání, ale skutečně zajímavý pohled na dům je z investičního záměru. V domě je možno realizovat další byty, v přízemí dva bezbariérové, v patře již dva byty jsou a v půdním prostoru dva mezonetové byty s nádherným výhledem na náměstí Vamberka. Pojdme se na to teď podívat, rád Vám se vším pomohu.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

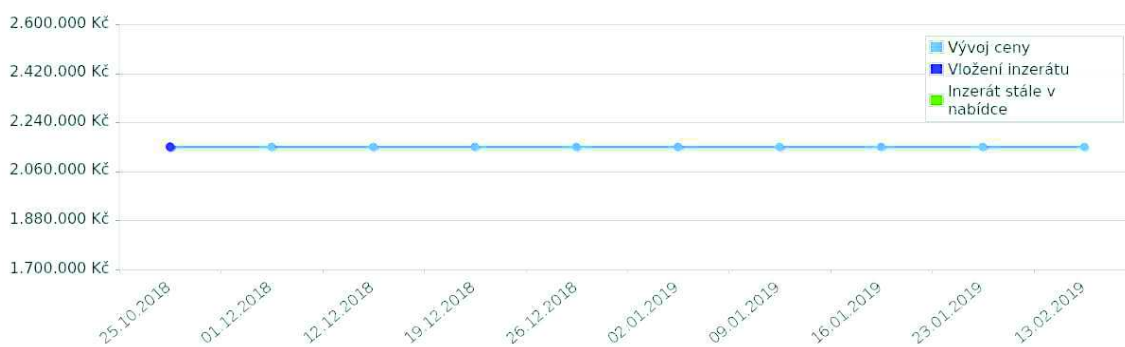


**Prodej, Bytový dům, 270 m²,
Jungmannova, Hronov, okres Náchod**

Celková cena: 2.150.000 Kč

**Adresa: Jungmannova, Hronov, okres
Náchod**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

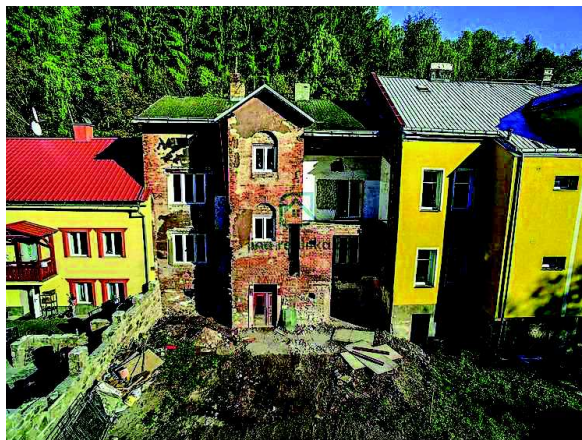
Adresa	Jungmannova, Hronov, okres Náchod	Počet nadzemních podlaží	4
Cena	2 150 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Typ domu	Patrový	Zastavěná plocha (m²)	120
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	270

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení klienta si Vám dovoluujeme nabídnout ke koupi bytový dům o třech bytových jednotkách v okrajové části města Hronov, ulice Jungmannova. V prvním nadzemním podlaží se nacházejí dva byty 1+1, ve druhém prostorný byt 3+1 s lodžii. Třetí nadzemní podlaží tvoří prostorná půda s možností vybudování jedné až dvou bytových jednotek. Nemovitost je částečně podsklepená. Dům prochází celkovou rekonstrukcí, v současné době jsou hotové izolace, elektroinstalace, voda, plastová okna, odpady, částečně vnitřní omítky, příčky a podlahy. Všechny jednotky mají samostatné měřiče energií. Připraveno na podlahové vytápění. Parkování za domem, částečně na pronajatém pozemku od ČD. Vlastní studna na užitkovou vodu. Cena za nemovitost se může různit dle

jednotlivých fází dokončovacích prací. Po dohodě se současným majitelem je možné dům zcela dorekonstruovat. Skvělá investice s rychlou návratností. Doporučujeme.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

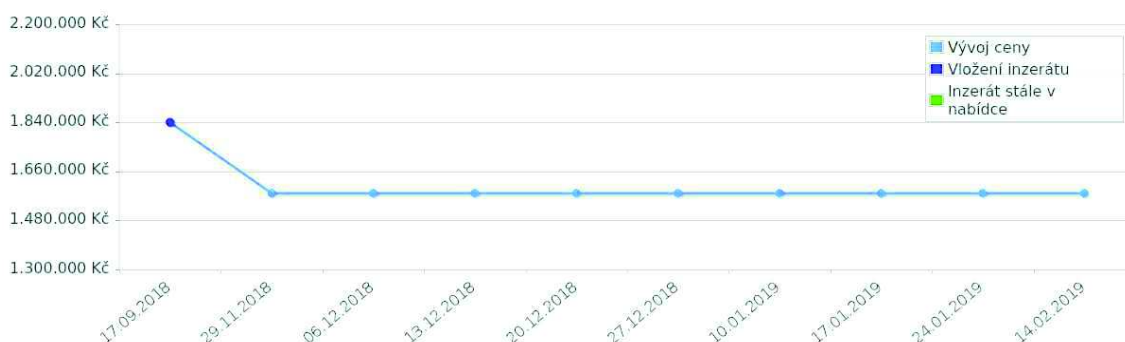


Prodej, Bytový dům, 301 m², Hroška, Bílý Újezd, okres Rychnov nad Kněžnou

Celková cena: 1.580.000 Kč

Adresa: Hroška, Bílý Újezd, okres Rychnov nad Kněžnou

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Hroška, Bílý Újezd, okres Rychnov nad Kněžnou	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	1 580 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	301
Typ domu	Přízemní	Plocha užitná	331
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	301

Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme dům, který se nachází v obci Hroška, s dobrou dostupností do Kvasin (6 km). Dům je po částečné rekonstrukci (okna, elektro instalace, vodárna), výhodou jsou klenbové stropy – betonové podlahy v patře. Dále způsob vytápění, stejně tak to, jak bude dům vypadat, bude zcela záležet na novém majiteli. Za obytnou částí navazují chlévy a stodola. Zavedena elektřina, voda z vlastní studny, na hranici pozemku přípojka na obecní vodovod. Vhodné k trvalému bydlení s možností půdní vestavby, je zde možnost přestavby na byty s následným pronajímáním. Parkování je možné ve velké stodole. Dům obklopuje zahrada o velikosti 463 m². Pro bližší informace a prohlídku domu jsem kdykoli k dispozici. S výhodným financováním pomůžeme.

4. Fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti - byty

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

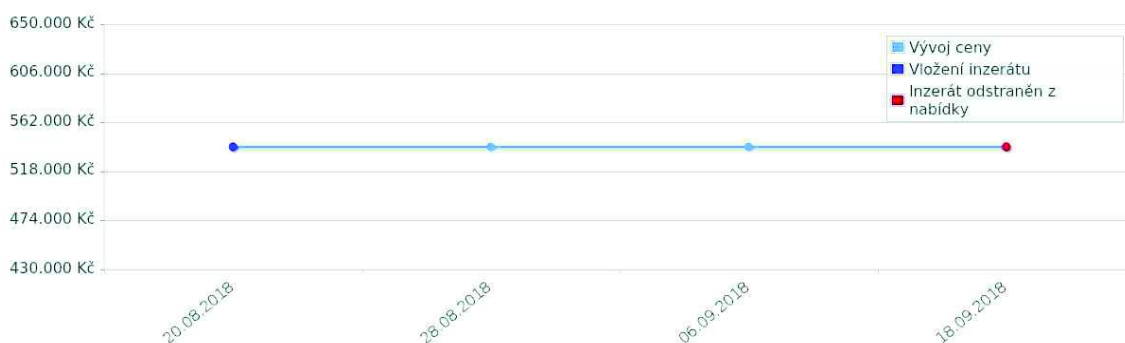


Prodej, Byt, 44 m², Josefov, Jaroměř, okres Náchod

Celková cena: 540.000 Kč

Adresa: Josefov, Jaroměř, okres Náchod

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Josefov, Jaroměř, okres Náchod	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	540 000 Kč	Podlahová plocha	44
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	44
Dispozice	2+1		

Slovní popis

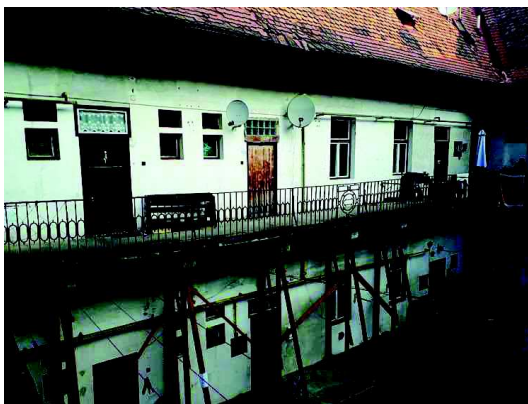
Nabízím k prodeji byt 2+1 v Jaroměři-Josefově. Bytový dům leží v blízkosti náměstí Boženy Němcové. Byt se nachází v přízemí pavlačového domu, který disponuje třinácti bytovými jednotkami. Byt má výměru 44 m² podlahové plochy a je ve stavu před rekonstrukcí. Po dohodě volný ihned. Více informací na telefonu makléře.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

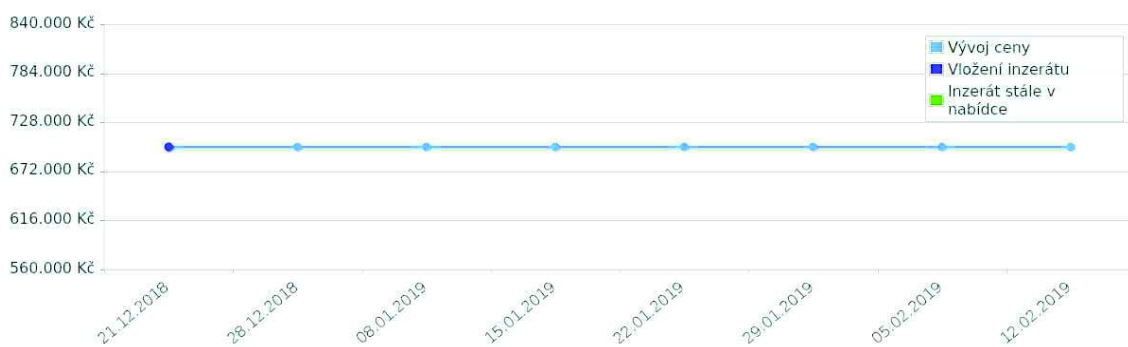


Prodej, Byt, 56 m², Boženy Němcové, Jaroměř, okres Náchod

Celková cena: 700.000 Kč

Adresa: Boženy Němcové, Jaroměř, okres Náchod

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Boženy Němcové, Jaroměř, okres Náchod	Dispozice	2+1
Cena	700 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	56

Slovní popis

Byt přímo od majitele - neplatíte provizi RK. Nabízíme prodej bytu v osobním vlastnictví, 2+1 o výměře 56 m² v Jaroměři - Josefov, nám. Boženy Němcové. Byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží cihlového domu. Parkování je možné u domu. Klidná část obce. Prozatím nebyla stanovena energetická třída PENB, v souladu s novelou zákona 78/2013 Sb. je udávána nejnižší možná „G“.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

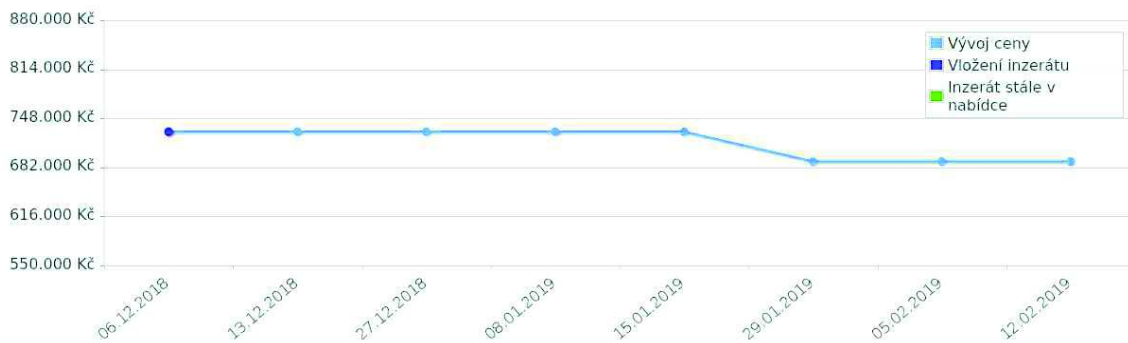


Prodej, Byt, 64 m², Na Veselce, Úpice, okres Trutnov

Celková cena: 690.000 Kč

Adresa: Na Veselce, Úpice, okres Trutnov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



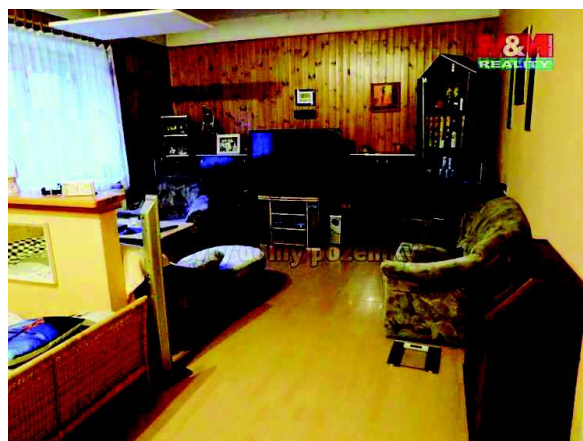
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Na Veselce, Úpice, okres Trutnov	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	690 000 Kč	Podlahová plocha	64
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	94
Dispozice	2+1		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+1, nacházející se v přízemí zděného bytového domu na okraji Úpice. Jedná se o spoluvlastnický podíl 1/5 k celku. Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci (topení, rozvody elektřiny, koupelna, toaleta). Dispozice: vstupní chodba, kuchyně, dva pokoje, koupelna a WC. Topení zajištěno elektrokotlem. Další prostory: sušárna, kůlna a půda. Možnost dokoupení zahrady vedle bytového domu.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

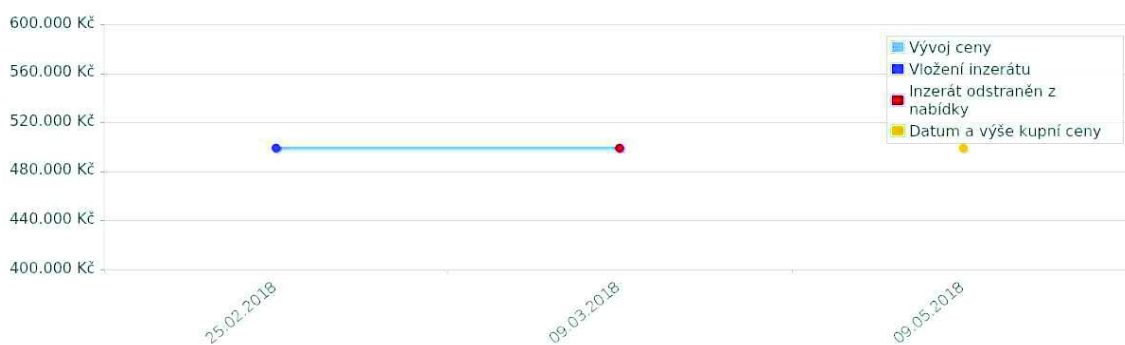


Prodej, Byt, 68 m², Dr. Teuchmanna, Úpice, okres Trutnov

Celková cena: 499.000 Kč

Adresa: Dr. Teuchmanna, Úpice, okres Trutnov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Dr. Teuchmanna, Úpice, okres Trutnov	Dispozice	2+kk
Cena dle kupní smlouvy	499 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	09.05.2018	Podlahová plocha	68
Číslo řízení	V-3882/2018-610	Plocha užitná	68
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Prodej bytu 2+kk o celkové ploše 68 m² v klidné části Úpice poblíž centra. Byt je v přízemí, s možností jednoduché úpravy na bezbariérový. Byt prošel v roce 2015 rekonstrukcí rozvodů vody, elektřiny, topení, nové podlahy a nová koupelna. Vchodové dveře jsou bezpečnostní. Parkování na dvoře na vlastním pozemku. K dispozici je dětské hřiště v těsné blízkosti domu patřící k bytovému domu. Topení a teplá užitková voda je napojené na parovod s vlastními měřiči - nízké náklady na energie. Byt je na listu vlastnictví vedený jako nebytový prostor, lze jej k bydlení využívat, popř. rekolaudovat na bytovou jednotku. Ihned volný.

4. Fotodokumentace



Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **118703823-28769-190516102922**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **30** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 16.05.2019



118703823-28769-190516102922

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek
(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.