

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 17163-2031/2017

O ceně nemovité věci - jednotky č. 802/6 v budově č.p. 802, č.p. 803, příslušející k části obce Pražské Předměstí, na pozemku p.č. 1071/9, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 6807/302223, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5047 a listu vlastnictví č. 4965, vše v k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod.

Objednatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu
exekučního řízení č.j. **203 EX 19805/15-234**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 28.11.2017 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 9.12.2017

oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 28.11.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a oceňované jednotky byly sděleny povinným, panem Jaroslavem Vidnerem, telefonicky. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 5047, pro k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod, vyhotovený objednavatelem dne 25.10.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 4965, pro k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod, vyhotovený objednavatelem dne 25.10.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod, vyhotovená objednavatelem dne 30.10.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 27.3.2006 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Královéhradecký
Okres: Náchod
Obec: Jaroměř
Katastrální území: Jaroměř (657336)

List vlastnictví číslo: 5047

Vlastník:

Vidner Jaroslav
Velichovská 1, Cihelny, 55101 Jaroměř

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění jednotky č. 802/6 v budově č.p. 802, č.p. 803, příslušející k části obce Pražské Předměstí, na pozemku p.č. 1071/9, včetně spoluvlastnického podílu ke společnému částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 6807/302223, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5047 a listu vlastnictví č. 4965, vše v k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod, která se nachází ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s osmi nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici nábřeží 17. listopadu. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1071/2, který je ve vlastnictví Města Jaroměř. Parkování je možné na veřejné komunikaci. V roce 2007 byl proveden kontaktní fasádní zateplovací systém objektu, dále byla provedena výměna stoupacího vedení, výměna výtahu a výměna původních oken za nová okna plastová zdvojená.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno v původním prefabrikovaném umakartovém bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah posudku

I. Pozemek

- 1) Pozemek
 - a) Pozemky

II. Byt

- 1) Byt
 - a) Jednotka č. 802/6
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Popis znaku	Hodnocení znaku	0
I. Stavba na sídlním segmentu	II. Vzdělávací odpovědná podávce	0,00
II. Vlastnické vztahy	V. Nezasuzování pozemků, nebo pozemků, jejich součástí, je stavba (stojný objekt), nebo jednotka, nebo jednotka se společněsdílným podílem na pozemku	0,00
	K. Bez vlivu nebo stabilizované území	0,00
	B. Bez vlivu	0,00
	III. Bez dalších vlivů	0,00
	IV. Zda se zanedbatelným nebo zprůch. výskytu záplav	1,00
	znak se nepopuzuje	1,00
	znak se nepopuzuje	1,00
	znak se nepopuzuje	1,00
$0 = P_0 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11} + P_{12} + P_{13} + P_{14} + P_{15} + P_{16} + P_{17} + P_{18} + P_{19} + P_{20} + P_{21} + P_{22} + P_{23} + P_{24} + P_{25} + P_{26} + P_{27} + P_{28} + P_{29} + P_{30} + P_{31} + P_{32} + P_{33} + P_{34} + P_{35} + P_{36} + P_{37} + P_{38} + P_{39} + P_{40} + P_{41} + P_{42} + P_{43} + P_{44} + P_{45} + P_{46} + P_{47} + P_{48} + P_{49} + P_{50} + P_{51} + P_{52} + P_{53} + P_{54} + P_{55} + P_{56} + P_{57} + P_{58} + P_{59} + P_{60} + P_{61} + P_{62} + P_{63} + P_{64} + P_{65} + P_{66} + P_{67} + P_{68} + P_{69} + P_{70} + P_{71} + P_{72} + P_{73} + P_{74} + P_{75} + P_{76} + P_{77} + P_{78} + P_{79} + P_{80} + P_{81} + P_{82} + P_{83} + P_{84} + P_{85} + P_{86} + P_{87} + P_{88} + P_{89} + P_{90} + P_{91} + P_{92} + P_{93} + P_{94} + P_{95} + P_{96} + P_{97} + P_{98} + P_{99} = 1,000$		
Poznámky dle přílohy 4, 3, tabulky č. 3 nebo 4:		
Popis znaku	Hodnocení znaku	0
I. Stavba na sídlním segmentu	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním okruhu	1,00
II. Vlastnické vztahy	J. Realizační zástavba	0,04
	II. Stavba je na sídlním (sídlním) území	0,02
	K. Pozemek lze započítat na vztahy sítě v rámci územní studie	0,03
	V. Všechny dostupné údaje je dostupná občanská vybavenost území	0,00
	III. Zda se zanedbatelným nebo zprůch. výskytu záplav	0,00
	znak se nepopuzuje	0,00
	znak se nepopuzuje	0,00
	znak se nepopuzuje	0,00

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy: $I_p = 1,060$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_0 \times I_p = 1,060$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 448,3800 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1071/9	zastavěná plocha a nádvoří	482	216 119,16

Pozemky – zjištěná cena: 216 119,16 Kč

II. Byt

1) Byt

1.a) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.a.1) Jednotka č. 802/6 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
pokoj	20,51	1,00	20,51
pokoj	20,51	1,00	20,51
pokoj	16,40	1,00	16,40
kuchyň	11,80	1,00	11,80
spíž	0,53	1,00	0,53
komora	2,05	1,00	2,05
koupelna	2,55	1,00	2,55
WC	0,97	1,00	0,97
chodba	6,25	1,00	6,25
sklep	2,56	0,10	0,26
	84,13		81,83

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 490 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliončtyřístadevadesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Jan Horalík, Ph.D.
Ing. Radek Mikuláš
Alena Tomanová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 9.12.2017