

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5889-214/2017

## NEMOVITÁ VĚC: bytová jednotka č.134/5

Katastrální údaje : Kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Hajnice, k.ú. Brusnice  
Adresa nemovité věci: Hajnice 134, 544 66 Hajnice  
Vlastník stavby: 8152063601, Paní Vendula Kultová, Hajnice 134, 54466 Hajnice, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: 8152063601, Paní Vendula Kultová, Hajnice 134, 54466 Hajnice, vlastnictví: výhradní

## OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953

Adresa objednavatele: Dlouhá 4433, 760 01 Zlín

## ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem  
IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
DIČ: CZ5704152201 fax:

## ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny jako podklad pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



## OBVYKLÁ CENA

**680 000 Kč až 710 000 Kč**  
**odhad: 700 000,- Kč**

Stav ke dni : 25.11.2017 Datum místního šetření: 25.11.2017  
Za přítomnosti: majitele  
Počet stran: 24stran Počet příloh: 6 Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 27.11.2017 Ing. Jaroslav Fojtů

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

odhad obvyklé ceny bytu č.134/5 jako podklad pro insolvenční řízení

### Místopis

Obec Hajnice na trase Hradec Králové-Jaroměřice - Trutnov asi 10 km jižně od Trutnova. V obci pouze základní občanská vybavenost ( obchod, hospoda ,pošta, škola a zdr. středisko a neúplná technická infrastruktúra ( rozvody vody, nedokončená kanalizace ). Chybí rozvod plynu.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:  
1466 OBEC HAJNICE, č. p. 109, 54466 Hajnice

### Celkový popis

Bytový zděný dům po pravé straně silnice uprostřed obce postavený pravděpodobně koncem 70.let jako stabilizační výstavba. Jedno podzemní podlaží, tři nadzemní podlaží a nízká sedlová střecha. Bytový dům má dva vchody. v každém vchodě tři byty na podlaží. Celkem 9 bytů ve vchodu a 18 bytů v bytovém domě. Oceňovaný byt č.134/5 ve vchodě č. 134 ve II.NP v čele schodiště. Bytová jednotka 134/5 velikosti 2+1 bez balkonu se skladovým prostorem v I.PP.

### Silné stránky

- nejsou

### Slabé stránky

- lokalita se špatnou dopravní obsluhností  
- bytový dům i bytová jednotka v původním stavu k rekonstrukci

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

Komentář: viz. LV v příloze, zapsané VB nemá na obvyklou cenu vliv

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

**OBSAH****1. Věcná hodnota staveb**

1.1. bytová jednotka 134/5

**2. Hodnota pozemků**

2.1. pozemky

**3. Výnosová hodnota**

3.1. výnosová hodnota

**4. Porovnávací hodnota**

4.1. bytová jednotka č.134/5

**OCENĚNÍ****1. Věcná hodnota staveb****1.1. bytová jednotka 134/5****Věcná hodnota dle THU**

Bytový dům byl realizován ve zděné technologii koncem 70.let . Objekt v původním stavu s bytovými umakartovými jádry. Objekt jako celek je v průměrném stavebnětechnickém stavu k celkové revitalizaci ( doposud provedena výměna oken a upraveno centrální vytápění ).

Oceňovaný byt označen jako č.134/5 se nachází ve II.nadzemním podlaží v čele schodiště. Byt v původním stavu ke kompletní rekonstrukci .

Bytový dům zděný, montované stropy, dřevěný nízký sedlový krov, krytina a klempířské konstrukce z pozink. plechu, betonové schodiště, fasáda břizolitová, vnitřní hladké omítky. Objekt má osazena nová plastová okna. V domě není osobní výtah. Oceňovaná bytová jednotka 2+1 - vstup ze schodiště do příčné vnitřní chodby, v čele koupelna a WC, vlevo ložnice, vpravo vstup do kuchyně a obýv.pokoje. Bytová jednotka nemá balkon.

Vlastní byt 134/5 má centrální vytápění z kotelny umístěné v I.PP,rozvody v bytě rozvody v Cu trubkách o otopné panely, původní bytové umakartové jádro, plastová okna,hladké vnitřní omítky,dřevěné dveře do ocel. zárubní,podlahy PVC, v obytných místnostech jsou vlysky. Keramický obklad koupelny a kuch. linky. V koupelně vana, umyvadlo, samostatné spl. WC s umístěným boilerem na ohřev TUV. V kuchyni standartní kuch. linka a sporák se SK deskou.

Celkový podíl bytu na společných částech bytového domu , přípojkách inženýrských sítí,venkovních úpravách a pozemku je stanoven podílem **551/10845**

**Výpočet podlahových ploch jednotky**

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyň	Obytné prostory	9,63 m <sup>2</sup>	1,00	9,63 m <sup>2</sup>
chodba	Obytné prostory	3,68 m <sup>2</sup>	1,00	3,68 m <sup>2</sup>
WC	Obytné prostory	1,02 m <sup>2</sup>	1,00	1,02 m <sup>2</sup>
koupelna	Obytné prostory	2,18 m <sup>2</sup>	1,00	2,18 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	Obytné prostory	17,25 m <sup>2</sup>	1,00	17,25 m <sup>2</sup>
ložnice	Obytné prostory	14,75 m <sup>2</sup>	1,00	14,75 m <sup>2</sup>
sklep	Obytné prostory	3,96 m <sup>2</sup>	1,00	3,96 m <sup>2</sup>

<b>Celková podlahová plocha</b>	<b>52,46 m<sup>2</sup></b>	<b>52,46 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

<b>Konstrukce</b>	<b>Popis</b>
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	železobetonové montované
Krov, střecha	dřevěný
Krytiny střech	pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	pozink.plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	břizolit
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	hladké plně dveře
Vrata	chybí
Okna	plastová
Povrchy podlah	PVC,vlysky
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	boiler
Vybavení kuchyní	sporák se SK deskou
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
Výtahy	chybí
Ostatní	běžné digestoře a odvětrání,STA,SLP
Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	25 000 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	52,46 m <sup>2</sup>
Reprodukční cena	1 311 375 Kč

<b>Konstrukce</b>	<b>Obj. podíl. [%]</b>	<b>Standardní cena [Kč]</b>	<b>Upravená cena [Kč]</b>	<b>Upravený obj. podíl [%]</b>
Základy vč. zemních prací	5,40	70 814	70 814	5,49
Svislé konstrukce	18,20	238 670	238 670	18,51
Stropy	8,40	110 156	110 156	8,55
Krov, střecha	4,90	64 257	64 257	4,98
Krytiny střech	2,30	30 162	30 162	2,34
Klempířské konstrukce	0,70	9 180	9 180	0,71
Úprava vnitřních povrchů	5,70	74 748	74 748	5,80
Úprava vnějších povrchů	2,90	38 030	38 030	2,95

Vnitřní obklady keramické	1,30	17 048	17 048	1,32
Schody	2,90	38 030	38 030	2,95
Dveře	3,30	43 275	43 275	3,36
Vrata	0,00	0	0	0,00
Okna	5,30	69 503	69 503	5,39
Povrchy podlah	3,00	39 341	39 341	3,05
Vytápění	4,80	62 946	62 946	4,88
Elektroinstalace	5,10	66 880	66 880	5,19
Bleskosvod	0,40	5 246	5 246	0,41
Vnitřní vodovod	3,20	41 964	41 964	3,26
Vnitřní kanalizace	3,10	40 653	40 653	3,15
Vnitřní plynovod	0,40	5 246	0	0,00
Ohřev teplé vody	2,20	28 850	28 850	2,24
Vybavení kuchyní	1,90	24 916	24 916	1,93
Vnitřní hygienické vyb.	3,90	51 144	51 144	3,97
Výtahy	1,30	17 048	0	0,00
Ostatní	5,70	74 748	74 748	5,80
Instalační pref. jádra	3,70	48 521	48 521	3,76

Upravená reprodukční cena		1 289 082 Kč
Podlahová plocha		52,46 m <sup>2</sup>
Základní upravená jedn. cena	(JC)	24 575 Kč/m <sup>2</sup>

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	52,46
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	24 575
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 289 082
Stáří	roků	39
Další životnost	roků	41
Opotřebení	%	48,80
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>660 010</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. pozemky

#### Porovnávací metoda

zastavěná plocha pod bytovým domem a kolní pozemky vedené jako ostatní plocha v obci, která nemá zpracovanou CM. Pozemky bez závad s možností napojení na všechny sítě obce.

Při obvyklé ceně 300,- Kč/m<sup>2</sup> vychází pro oceňovanou BJ při podílu 551/10845 celková cena cca 54 000,- Kč

Podíl 551/10845 při 300,- Kč/m<sup>2</sup> : 15,- Kč/m<sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	236	446	15,00	6 690
ostatní plocha	1225/1	3 092	15,00	46 380

ostatní plocha	1225/2	63	15,00	945
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>3 601</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>54 015</b>

### 3. Výnosová hodnota

#### 3.1. výnosová hodnota

Oceňovaný byt v současné době není pronajímán. Obvyklá výše pronájmů za podobné byty se může v lokalitě pohybovat kolem 3 000,- Kč měsíčně. Při tomto obvyklém nájemném je výnosová hodnota bytu poměrně malá.

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1. Obytné prostory		0		3 000	36 000	6,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>36 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	1 289 082
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	36 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	36 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění	0,06 % * RC	Kč/rok	773
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	19 336
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	20 609
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	15 391
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>256 517</b>

### 4. Porovnávací hodnota

#### 4.1. bytová jednotka č.134/5

##### **Oceňovaná nemovitá věc**

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

<b>Užitná plocha:</b>	52,46 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	3 601,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>BJ Pilníkov</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 3+kk 63 m <sup>2</sup> Pilníkov 720 000 Kč Jedná se o prodej z insolvenčního řízení dlužníka bytové jednotky č. 91/1, ul. Tovární 91. Dispoziční řešení bytové jednotky: 1.NP - předsíň, koupelna, WC, jídelna, kuchyňský kout, spíž, 2 pokoje a balkon, k BJ náleží sklep Jedná se o samostatně stojící zděný dům pravidelného obdélníkového tvaru se sedlovou střechou, s jedním podzemní technickým podlažím, dvě nadzemní obytná podlaží a účelově nevyužitou půdu. Obsahuje celkem 6 bytů. Bytová jednotka č. 91/1 se nachází ve zvýšeném 1.NP.			
<b>Užitná plocha:</b>	63,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95			
K2 Velikosti objektu - oceňovaný byt	1,00			
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00			
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu	1,15			
K5 Celkový stav	1,15			
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00			
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;			
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
720 000	63,00	11 429	1,32	<b>15 077</b>



Zdroj: nabídka RK

<b>Název:</b>	<b>BJ Chotěvice</b>
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 3+kk 80 m <sup>2</sup> Chotěvice, okres Trutnov 550 000 Kč Prodej bytu v osobním vlastnictví o velikosti 3+kk v obci Chotěvice. Dispozice: chodba, samostané wc, koupelna s vanou a umyvadlem, obývací pokoj s kuchyňským koutem a 2x pokoj. K bytu patří balkon, 3x sklep. Byt je ve II.NP a je v původním udržovaném stavu. V bytě jsou nová plastová okna, topení je vlastním kotlem na tuhá paliva, který je umístěn ve sklepě. Ohřev teplé vody kombinovaným bojlerem.
<b>Užitná plocha:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - podobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení a ST stav	1,20
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost	1,20



Zdroj: Neuvedeno

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - lepší provedení a ST stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
550 000	80,00	6 875	1,72	<b>11 850</b>

**Název:** BJ Úpice

**Popis:** Prodej bytu 3+1 64 m<sup>2</sup> Seifertova, Úpice 720 000 Kč

Prodej bytu o dispozici 3+1 s balkonem v původním stavu o celkové ploše 64 m<sup>2</sup> v klidné části obce Úpice. K dispozici kolárna a sklepní koje. V bytě jsou nové stoupačky

**Užitná plocha:** 64,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaný byt	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost	1,10



Zdroj: RK

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
720 000	64,00	11 250	1,21	<b>13 609</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	11 850 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 512 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	15 077 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>13 512 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	52,46 m <sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota** **708 840 Kč**

### REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. bytová jednotka 134/5	660 010,- Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. pozemky	54 000,- Kč
<b>3. Výnosová hodnota</b>	
3.1. výnosová hodnota	256 516,70 Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>	
4.1. bytová jednotka č.134/5	708 840,- Kč

**Porovnávací hodnota** **708 840 Kč**



<b>Výnosová hodnota</b>	<b>256 517 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>714 025 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	54 015 Kč

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena odhadnuta porovnávací metodou ze současných nabídkových cen místních RK by se mohla pohybovat kolem **700 000,- Kč**

**klady:** - bytový dům po částečné revitalizaci - nová okna a rozvody ÚT  
- klidná lokalita v obci s dostatečně velkým pozemkem kolem domu

**zápory:** - špatná dopravní obslužnost  
- nutnost postupné revitalizace bytové jednotky a dokončení revitalizace bytového domu

### **Obvyklá cena**

**680 000 Kč až 710 000 Kč**

slovy: Šestsetosmdesáttisíc Kč až Sedmsetdesettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.5

#### **Závěr**

Obvyklou cenu odhaduji na částku **700 000,- Kč**

V Bystřici pod Hostýnem 27.11.2017

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5889-214/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5889.

### **SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH**

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Snímek katastrální mapy + situování	2
Fotodokumentace nemovitosti.	3
výpis z LV	6

Kopie katastrální mapy ze dne 27.11.2017

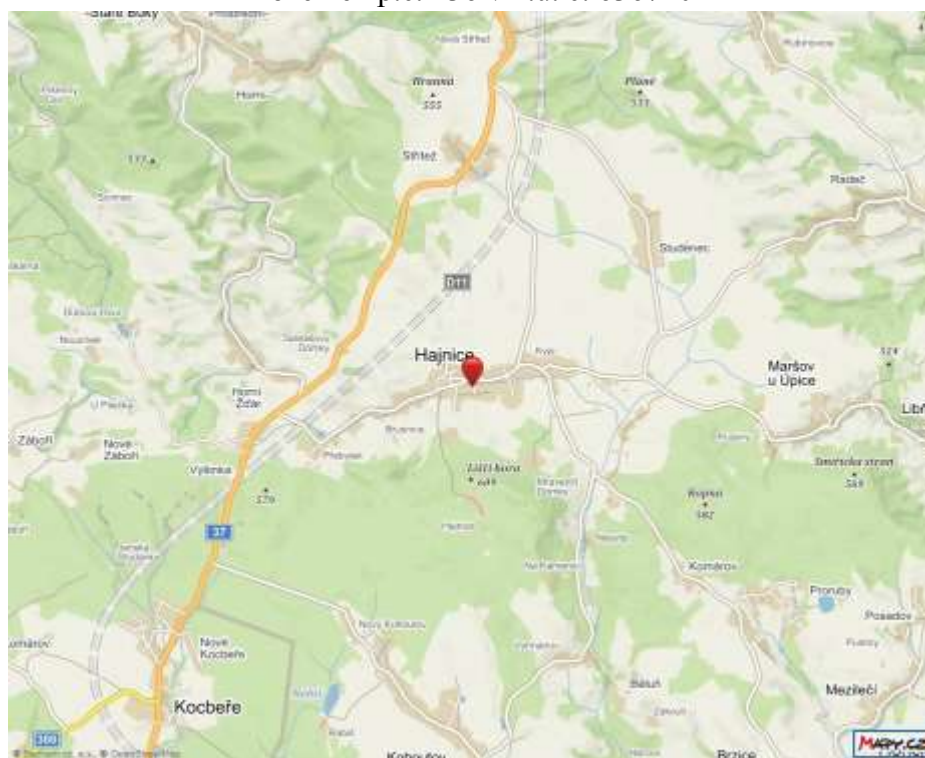


Pozemek p.č. 236 v k.ú. č. 636720

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 236 v k.ú. č. 636720



Pozemek p.č. 236 v k.ú. č. 636720



ložnice



kuchybně



kuch.linka



ob.pokoj



koupelna



WC





vstupní chodba



centr. schodiště



prostory I.PP



pohled od S



příjezd k byt. domu



pohled od J



pohled od J



dtto

