

Znalecký posudek obvyklé ceny nemovitosti

číslo 3166-49/2014

NEMOVITOST:	Bytová jednotka - byt, 2+1 č. 134/3, Hajnice
Adresa nemovitosti:	Hajnice 134, 54466
Katastrální údaje:	Kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Hajnice, k.ú. Brusnice, kód k.ú. 636720, LV č. 585
Ostatní stavby:	
Pozemky:	st. 236, 1225/1, 1225/2
Vlastník jednotky:	SJM, Beier Josef a Beierová Helena, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Josef Beier, Hajnice 134, 54466 Helena Beierová, Hajnice 134, 54466
Vlastník pozemku:	SJM, Beier Josef a Beierová Helena, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Josef Beier, Hajnice 134, 54466 Helena Beierová, Hajnice 134, 54466

OBJEDNATEL :	Mgr. Pavel Bureš, insolvenční správce; objednávka ze dne 2.12.2014
Adresa objednatele:	Československé armády 556, 500 03 Hradec Králové
telefon: 602 826755	e-mail: mgrbures@centrum.cz
IČ: 63183854	DIČ:

ZHOTOVITEL :	Ing. František Řezníček
Adresa zhotovitele:	Jiráskovo nám. čp. 212, 541 01 Trutnov
telefon: mobil 777 818377	e-mail: freznicek@volny.cz
IČ: 63183854	DIČ:

ÚČEL OCENĚNÍ:	Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



Současný stav

OBVYKLÁ CENA	670 000 Kč
---------------------	-------------------

Datum místního šetření: 3.12.2014

Datum zpracování : 5.12.2014

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.0.42

V Trutnově, dne 5.12.2014

Ing. František Řezníček

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

☒ stavba dokončena v r. 1973 ☐ změna stavby v r. ☐ rekonstrukce v r.
Rekonstrukce stavby: ☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha, fasáda ☐ zateplení ☒ okna, dveře ☒ ostatní
Rekonstrukce jednotky: ☐ celková ☐ dílčí ☐ sociální zařízení ☐ kuchyňská linka ☐ podlahy ☐ okna ☐ dveře

SOUČASNÝ STAV

Konstrukce: ☒ zděné ☐ betonové ☐ montované ☐ kovové ☐ dřevěné ☐ jiné
Využití: ☒ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání ☐ bydl., podn. ☐ část. obsazen ☐ volný objekt
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ ostatní ☐ nákupní zóna
Přípojky: ☒ voda ☐ kanalizace ☒ plyn ☒ elektro ☒ telefon ☒ zp. příjezd

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 - bytové domy zděné
Počet obyvatel: 996 (růst)
Stavebně technický stav stavby: dobře udržovaná
Stavebně technický stav jednotky: dobře udržovaná
Vytápění: ústřední / etážové - tuhá paliva
Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

Počet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet bytů/nebytů

Bytová jednotka

Č.p./č.jedn.	Podlaží	Typ	PP bytu	Balkon, Lodžie, Terasa	Sklad Sklípek	Garáž. stání	Celková plocha jednotky	Započitatelná plocha jednotky	Podíl na spol. částech domu a pozemku	Obvyklá cena
			m ²	m ²	m ²	ks	m ²	m ²		Kč/m ²
134/3	1. NP	2+1	52,38	0,00	6,26		58,64	55,51	568 / 10 845	12 070 Kč/m ²

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**Současný stav**

Porovnávací hodnota 666 120 Kč
Výnosová hodnota nehodnocena
Věcná hodnota 720 533 Kč
Obvyklá cena 670 000 Kč

Reprodukční cena pro pojištění 1 221 242 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

V současné době je standardní bytovou jednotkou 2+1 v klasicky zděném bytovém domě v 1.NP bez výtahu, v zástavbě obdobných objektů, v dobrém stavebně technickém stavu, s dobrou údržbou, který nebude v dalším období vyžadovat žádné investice pouze do běžné údržby. K objektu patří nadstandardní rozsah pozemků. Příslušenství nemovitosti tvoří přípojky, společný septik, zpevněné plochy, venkovní schody, sušáky prádla a venkovní úpravy.

Poloha bytu s výhledem do klidné části obce mezi bloky obytných domů v dobré lokalitě, je výhodná a nevýhodou je nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci a stagnující trh s byty - cenu stanovují s ohledem na tyto skutečnosti.

Vzhledem ke stagnujícímu trhu nemovitostí a stagnaci cen v dané lokalitě stanovují obvyklou cenu bytu v úrovni cca 12 000,- Kč/m², s cenou bytu ve výši 670 tis. Kč, kterou považují za cenu obvyklou v daném místě, stavu a čase.

Omezení vlastnických práv na nemovitosti vážne - viz. výpis z KN - věcné břemeno distribuční sítě ČEZ, které neovlivňuje OC nemovitosti.

Předmětný byt není v současnosti obchodován na volném trhu nemovitostí.

Nemovitost nebyla hodnocena výnosovou metodou - výnos nemá vypovídací hodnotu.

Ceny jsou určeny za předpokladu uvolnění nemovitosti.

V Trutnově 5.12.2014

Ing. František Řezníček
Jiráskovo nám. čp. 212
541 01 Trutnov

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Obec Hajnice má evidováno 996 obyvatel, je obcí se základní infrastrukturou. Správní centrum je bývalé okresní město Trutnov ve vzdálenosti 10 km. Předmětná nemovitost se nachází v obytné části města v dobré klidné lokalitě. Jedná se o obytný dům bez nebytových prostor. Obec Hajnice nemá schválený územní plán a nemovitost není v rozporu s okolní výstavbou.

Předmětná nemovitost se nachází v centrální obytné části obce v dobré klidné lokalitě. Jedná se o obytný dům ze dvou sekcí bez nebytových prostor v lokalitě, která je vhodná pro klidné rodinné bydlení s převážně obytnými domy, s krátkou vzdáleností do centra obce – cca 300 m. Docházkové vzdálenosti - prodejna potravin 100 m, obecní úřad a autobusová zastávka 200 m.

Přístup k nemovitosti je bez závad, přímo z veřejné komunikace ve vlastnictví obce Hajnice.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Širší centrum - bytové domy zděné			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř			

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Obytný dům je postavený jako samostatně stojící, ze dvou sekcí, klasicky zděný, se třemi nadzemními podlažními, bez podkroví, plně podsklepený, v P.P. se sklepy a společnými prostory, na mírně svažitém terénu, volně přístupný ze zpevněné komunikace, v zástavbě obytných domů, v centrální obytné části zastavěného území obce. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektřiny, telefonu a vody. Příslušenství nemovitosti tvoří přípojky, společný septik, zpevněné plochy, venkovní schody, sušáky prádla a venkovní úpravy.

Předmětný byt 2+1 je v pravé sekci, ve 3.N.P. uprostřed.

Objekt má sedlovou střechu, krytou trapézovým pozinkovaným plechem na bednění, s úplnými klempířskými konstrukcemi, včetně parapetů. Bleskosvod na objektu je. Fasáda tvrdá hrubá ze škrabaného břizolitu, bez obkladu soklu.

Bytová jednotka 2+1 v prvním nadzemním podlaží vpravo, v pravé sekci, je přístupná ze společné chodby z prostoru schodiště a sestává ze dvou obytných místností, kuchyně, koupelny, WC, předsíně (včetně sklepa v P.P.).

Stavebně technický stav objektu je dobrý, údržba dobrá, byt je průběžně nutně udržován, v roce 2008-2013 byla na domě opravena střecha, vyměněna okna, vyměněny páteřní rozvody instalací a zrekonstruována společná kotelna vytápění. Na prvcích dlouhodobé životnosti se neprojevují žádné znaky statického narušení.

Objekt byl postaven a zkolaudován, dle svědectví účastníků místního šetření a dle dochovaných dokladů, v roce 1973 - stáří stavby 41 let. Použité konstrukce a materiály tomuto údaji odpovídají. V roce 2011 byla na objektu celkově opravena střecha, včetně klempířských konstrukcí a provedena výměna oken. Vzhledem ke stavu objektu použijí lineární metodu výpočtu opotřebení s celkovou předpokládanou životností stavby 100 let.

Technický popis oceňované nemovitosti	
Stavebně technický stav jednotky: dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:	
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> sociální zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> ostatní
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 3	Počet bytových/nebytových jednotek: 18 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitost není pronajímána / propachtována
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území

Nemovitost: ☐ byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena

Věcná břemena a obdobná zatížení

Na předloženém LV č. 585, 493 pro k.ú. Brusnice ze dne 18.6.2014 je v části „C“ (omezení vlastnického práva) uvedeno věcné břemeno zřízení a provozování distribuční soustavy, které nemá zásadní vliv na stanovenou cenu obvyklou - v ocenění s ním neuvažují

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Rizika ostatní

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ				
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0525 Trutnov	
Obec:	579211 Hajnice	Katastrální území:	636720 Brusnice	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci			Podíl	
SJM	Beier Josef a Beierová Helena		1 / 1	
	Josef Beier	Hajnice 134, 54466		
	Helena Beierová	Hajnice 134, 54466		
Stavby na LV 493		je součástí		
část obce Hajnice	Bytový dům	č.p.	<input type="checkbox"/>	na pozemku p.č. st. 236
		133,134		
Jednotky na LV 585				
	Číslo jednotky: 134/3	Spoluvlastnický podíl: 568 / 10 845	Byt	
Pozemky na LV 493				
st. 236	Stavební parcela	Parcela KN	446 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
1225/1	Pozemková parcela	Parcela KN	3 092 m ²	ostatní plochy
1225/2	Pozemková parcela	Parcela KN	63 m ²	ostatní plochy

Výpočet věcné hodnoty staveb

Obytný dům je postavený jako samostatně stojící, ze dvou sekcí, klasicky zděný, se třemi nadzemními podlažními, bez podkrovní, plně podsklepený, v P.P. se sklepy a společnými prostory, na mírně svažitém terénu, volně přístupný ze zpevněné komunikace, v zástavbě obytných domů, v centrální obytné části zastavěného území obce. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektřiny, telefonu a vody. Příslušenství nemovitosti tvoří přípojky, společný septik, zpevněné plochy, venkovní schody, sušáky prádla a venkovní úpravy.

Sklepy v podzemním podlaží jsou přístupné ze společné chodby po schodech z úrovně 1.N.P. a sestávají ze sklepa příslušejícího k předmětnému bytu, dále pak z dalších společných prostor prádelny, sušárny, kolárny a společné kotelny pro celý objekt, sklepů a chodby se schodištěm. Nosné zdivo o tl. 0,45 m, izolace proti zemní vlhkosti vodorovná a svislá, stropy s rovným podhledem, podlahy z betonové mazaniny. Okna plastová zdvojená, dveře hladké plné, vnitřní omítky hladké vápenné. Elektroinstalace třífázová s pojistkovými automaty. Ostatní vybavenost - požární vodovod. Objekt sestává ze dvou sekcí a je svisle propojen pouze teracovým schodištěm, bez výtahu.

Předmětný byt 2+1 je v pravé sekci, v 1.N.P. vpravo.

Bytová jednotka 2+1 je přístupná ze společné chodby z prostoru schodiště a sestává ze dvou obytných místností, kuchyně, koupelny, WC, předsině (včetně sklepa v P.P.). Nosné zdivo o tl. 0,45 m, stropy s rovným podhledem, podlahy z podlahových povlaků respektive z lina, vnitřní omítky hladké štukové. Okna plastová zdvojená s termoskly a s žaluziemi, dveře hladké plné nebo prosklené. Kuchyň s elektrickým sporákem, obložená keramickým obkladem. Koupelna s neobloženou vanou, umyvadlem, neobložená keramickým obkladem. WC splachovací bez umyvadla,

neobložené. Koupelna a WC jsou v typovém umakartovém jádru. Rozvod vody studené i teplé. Ohřev TUV v elektrickém bojleru. Vytápění je ústřední teplovodní s centrálním kotlem na tuhá paliva v P.P. a s radiátory litinovými žebrovými. Elektroinstalace třífázová s pojistkovými automaty. Rozvod plynu není. Ostatní vybavenost - odvětrání malými ventilátory, rozvody společných antén, vestavěná skříň, požární vodovod.

Objekt má sedlovou střechu, krytou trapézovým pozinkovaným plechem na bednění, s úplnými klempířskými konstrukcemi, včetně parapetů. Bleskosvod na objektu je. Fasáda tvrdá hrubá ze škrabaného břizolitu, bez obkladu soklu.

Stavebně technický stav objektu je dobrý, údržba dobrá, byt je průběžně nutně udržován, v roce 2008-2013 byla na domě opravena střecha, vyměněna okna, vyměněny pátevní rozvody instalací a zrekonstruována společná kotelna vytápění. Na prvcích dlouhodobé životnosti se neprojevují žádné znaky statického narušení.

Objekt byl postaven a zkolaudován, dle svědectví účastníků místního šetření a dle dochovaných dokladů, v roce 1973 - stáří stavby 41 let. Použité konstrukce a materiály tomuto údaji odpovídají. V roce 2011 byla na objektu celkově opravena střecha, včetně klempířských konstrukcí a provedena výměna oken. Vzhledem ke stavu objektu použijí lineární metodu výpočtu opotřebení s celkovou předpokládanou životností stavby 100 let.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
pokoj	byt	20,88 m ²	1,00	20,88 m ²
pokoj	byt	13,33 m ²	1,00	13,33 m ²
kuchyň	byt	10,07 m ²	1,00	10,07 m ²
chodba	byt	5,01 m ²	1,00	5,01 m ²
koupelna	byt	2,10 m ²	1,00	2,10 m ²
WC	byt	0,99 m ²	1,00	0,99 m ²
sklad	sklad (sklípek)	6,26 m ²	0,50	3,13 m ²
Celková podlahová plocha		58,64 m²		55,51 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm
Stropy	železobetonové montované
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábané
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	
Okna	plastová
Povrchy podlah	PVC
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana
Výtahy	chybí
Ostatní	domácí telefon, vestavěné skříňe, požární vodovod
Instalační pref. jádra	instalační šachty, koupelny, WC

Podlahová plocha	[m ²]	59
Započítatelná plocha	[m ²]	55,51
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	22 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 221 242
Stáří	roků	41
Další životnost	roků	59
Opotřebení	%	41,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	720 533

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

jsou na mírně svažitém terénu, volně přístupné ze zpevněné komunikace, v zástavbě obdobných bytových domů v obytné části zastavěného území obce. Je možné napojení na veřejné rozvody elektřiny, telefonu a vody. Obec Hajnice má evidováno 996 obyvatel.

Obec nemá schválený územní plán a předmětná stavba není v rozporu s okolní zástavbou.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

celkový rozsah pozemků je 3 601 m². Pozemky tvoří funkční celek se stavbou bytového domu - uvažují jako stavební pozemek v celém rozsahu 3 601 m². Obec Hajnice nemá schválený územní plán. Dle cenové mapy okresu Trutnov sestavené společně se spolupracujícími odhadci podle skutečně realizovaných prodejů, určují obvyklou cenu pozemku v dané lokalitě a čase, ve výši 150,- Kč/m².

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	st. 236	446	551 / 10 845
ostatní plochy	1225/1	3 092	551 / 10 845
ostatní plochy	1225/2	63	551 / 10 845
Celková výměra pozemků:		3 601	

Výpočet porovnávací hodnoty

Podle vlastní databáze realizovaných cen byly v uplynulé době v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány obdobné nemovitosti a při porovnání jejich parametrů a vypočtených cen, lze určit **současnou obvyklou cenu předmětné nemovitosti**.

Jako podklady pro srovnání byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji **současnou obvyklou cenu** oceňované nemovitosti.

Poloha domu v lokalitě obytných domů v centrální obytné části obce, ve velmi dobré klidné lokalitě, je výhodná a komerčně akceptovatelná. Nemovitost není v současnosti obchodována.

Dle realizovaných prodejů obdobných bytů v centrální části obce ve vzdálenosti 10 km od Trutnova (dle databáze znalce), s cenami bytů v rozpětí 8 000,- až 15 000,- Kč/m² podlahové plochy, lze uvažovat o ceně podlahové plochy předmětného bytu v dané lokalitě cca ve výši 12 000,- Kč/m². **Tato cena je v daném stavu, rozsahu a lokalitě cenou obvyklou.**

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c					Lokalita / Fotografie		
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Byt 2+1						Hajnice	
Oceňovaný byt v daném stavu, čase a lokalitě							
Nemovitost není v současnosti obchodována.							
Hodnocení:							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Tato cena je v daném stavu, rozsahu a lokalitě cenou obvyklou.							
zděná	55,51	1.NP	2+1	667 000	12 016	1,00	12 016
Variační koeficient před úpravami:			0,00 %	Variační koeficient po úpravách:			0,00 %
Započítatelná plocha:		55,51 m ²					
Minimální jednotková cena:		12 016 Kč/m ²			Minimální cena:		667 008 Kč
Průměrná jednotková cena:		12 016 Kč/m ²			Průměrná cena:		667 008 Kč
Maximální jednotková cena:		12 016 Kč/m ²			Maximální cena:		667 008 Kč
Stanovená jednotková cena:		12 000 Kč/m²			Porovnávací hodnota:		666 120,- Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Nemovitost není v současnosti obchodována

Komentář ke stanovení ceny obvyklé a vhodnosti zástavy

V současné době je standardní bytovou jednotkou 2+1 v klasicky zděném bytovém domě v 1.NP bez výtahu, v zástavbě obdobných objektů, v dobrém stavebně technickém stavu, s dobrou údržbou, který nebude v dalším období vyžadovat žádné investice pouze do běžné údržby. K objektu patří nadstandardní rozsah pozemků. Příslušenství nemovitosti tvoří přípojky, společný septik, zpevněné plochy, venkovní schody, sušáky prádla a venkovní úpravy.

Poloha bytu s výhledem do klidné části obce mezi bloky obytných domů v dobré lokalitě, je výhodná a nevýhodou je nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci a stagnující trh s byty - cenu stanovují s ohledem na tyto skutečnosti.

Vzhledem ke stagnujícímu trhu nemovitostí a stagnaci cen v dané lokalitě stanovují obvyklou cenu bytu v úrovni cca 12 000,- Kč/m², s cenou bytu ve výši 670 tis. Kč, kterou považují za cenu obvyklou v daném místě, stavu a čase.

Omezení vlastnických práv na nemovitosti vážne - viz. výpis z KN - věcné břemeno distribuční sítě ČEZ, které neovlivňuje OC nemovitosti.

Předmětný byt není v současnosti obchodován na volném trhu nemovitostí.

Nemovitost nebyla hodnocena výnosovou metodou - výnos nemá vypovídací hodnotu.

Ceny jsou určeny za předpokladu uvolnění nemovitosti.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav
Porovnávací hodnota	666 120 Kč
Výnosová hodnota	nehodnocena
Věcná hodnota	720 533 Kč
Obvyklá cena	670 000 Kč

Silné stránky nemovitosti

Byt v klidné poloze ve zděném bytovém domě.

Slabé stránky nemovitosti

Není veřejná kanalizace, vzdálené správní centrum.

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy

Obvyklá cena:	670 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	670 000Kč
Započitatelná plocha:	55,51m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	12 070Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 505 ze dne 18.6.2014	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 493 ze dne 18.6.2014	3
Mapa oblasti	1

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12.2.1993, č.j.Spr.1777/92, pro základní obor **ekonomika**, pro odvětví **ceny a odhady nemovitostí**, a pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a průmyslové, se specializací vady a poruchy staveb.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3166-49/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3166-49/14 podle připojené likvidace.

Ing. František Řezníček
Jiráskovo nám. čp. 212
541 01 Trutnov

Odhadce nemovitostí certifikovaný dne 15.9.1997, recertifikovaný dne 2.11.2010, Bankovním institutem, vysoká škola, Praha na základě akreditace udělené Českým institutem pro akreditaci, pro oceňování majetku kategorie "nemovitost", certifikát QON, ev.č. 48/10 s platností do 2.11.2015.

V Trutnově 5.12.2014

Ing. František Řezníček
Jiráskovo nám. čp. 212
541 01 Trutnov

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2014 08:15:55

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 42 INS 13925/20 pro Pavel Bureš, Mgr.

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579211 Hajnice

Kat.území: 636720 Brusnice

List vlastnictví: 505

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Beier Josef a Beierová Helena, č.p. 134, 54466 Hajnice	560503/1608 655508/2501	

SJM = společné jmění manžellů

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	134/3	byt		byt.z.	568/10845
Vymezeno v:					
	Budova	Hajnice, č.p. 133, 134, byt.dům, LV 493 na parcele St. 236, LV 493			
	Parcela	St. 236	zastavěná plocha a nádvoří		446m2
		1225/1	ostatní plocha		manipulační plocha 3092m2
		1225/2	ostatní plocha		manipulační plocha 63m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

sřízení a provozování sřízení distribuční soustavy
v rozsahu dle gpl. č. 252-262/2007

ČSE Distribuce, a. s., Teplická
874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Jednotka: 134/3

E-317/2011-610

Listina Smlouva o sřízení věcného břemene - úplatná se dne 15.01.2009. Právní účinky
vkladu práva ke dni 27.01.2009.

V-473/2009-610

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnění obchodních společností Krajský
soud v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2145 - fúze splněním (zápis v OR proveden
dne 1.10.2010) se dne 09.11.2010.

E-317/2011-610

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

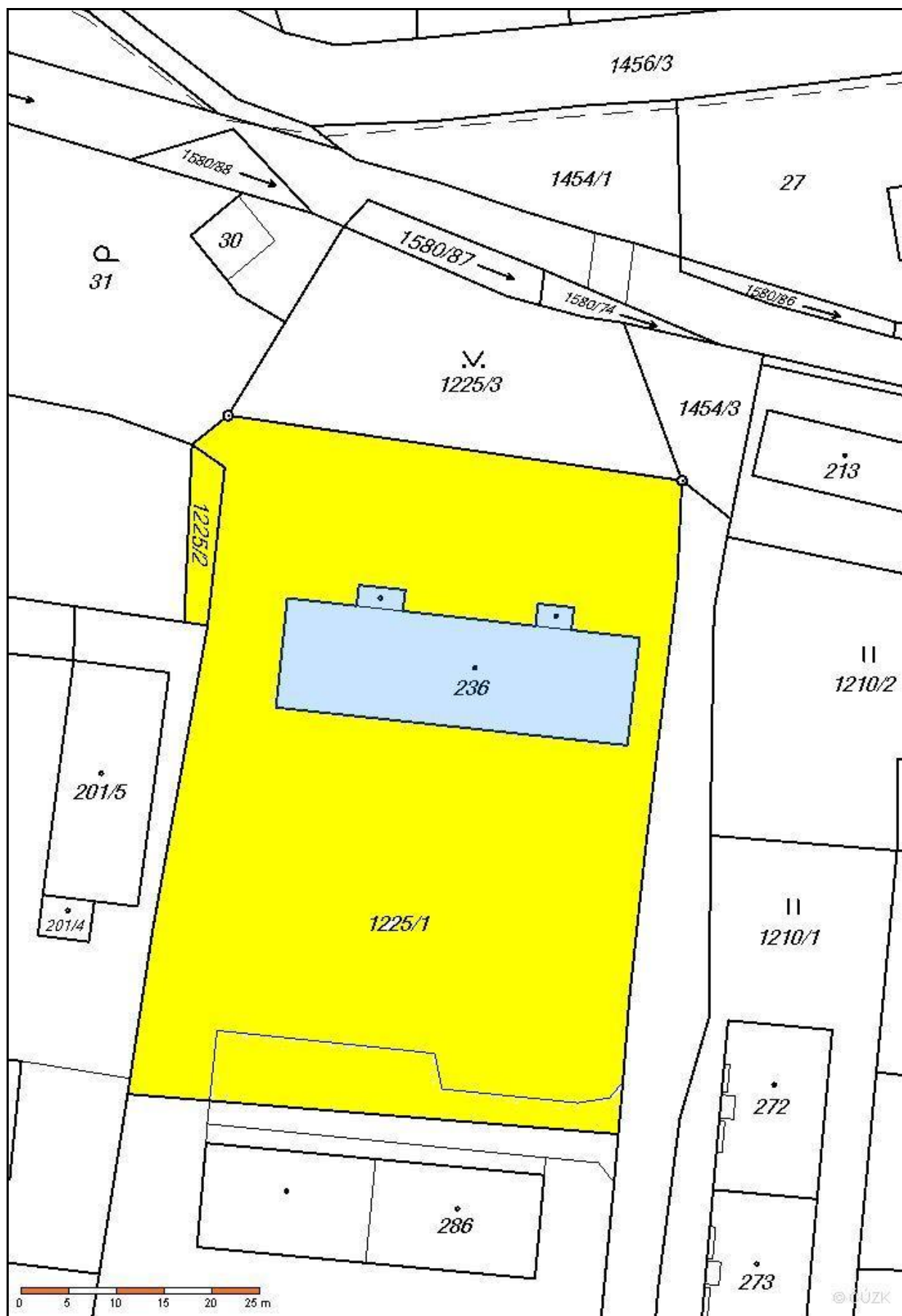
o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) se dne 13.01.2010.
Právní účinky vkladu práva ke dni 18.02.2010.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

Snímek katastrální mapy -



Fotodokumentace nemovitosti -



celkové pohledy



pokoj



kuchyně



koupelna



WC



ohřev TUV



sklep

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2014 08:15:55

Vlastnictví domu s jednotkami vyměřenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 42 INS 13925/20 pro Pavel Bureš, Mgr.

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579211 Hajnice

Kat.území: 636720 Brusnice

List vlastnictví: 493

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Beier Josef a Beierová Helena, č.p. 134, 54466 Hajnice	560503/1608 655508/2501	568/10845
Blanáriková Jana, č.p. 134, 54466 Hajnice	735116/3589	136/2169
Chromá Vladislava, č.p. 133, 54466 Hajnice	645626/0206	601/10845
Čermáková Kateřina, č.p. 133, 54466 Hajnice	815716/3586	136/2169
SJM Dresler Josef a Dreslerová Emilie, č.p. 134, 54466 Hajnice	410205/092 405727/955	671/10845
Fialová Dominika, č.p. 133, 54466 Hajnice	915117/3867	571/10845
SJM Haufer Jan a Hauferová Marie, č.p. 133, 54466 Hajnice	460529/029 485723/015	184/3615
Hop Martin, č.p. 30, 55101 Rožnov	711116/3224	62/1205
SJM Hrneček Edeňk a Hrnečková Jarmila, č.p. 196, 54466 Hajnice	531207/010 555114/1717	569/10845
Krejčíková Monika Ing., č.p. 133, 54466 Hajnice	835221/3606	62/1205
Kultová Vendula, č.p. 134, 54466 Hajnice	815206/3601	551/10845
Matejský Edeňk, č.p. 225, 54466 Hajnice	751021/3227	40/723
SJM Selinger Milan a Selingerová Jitřenka, č.p. 134, 54466 Hajnice	380601/076 445501/014	133/2169
Šerešová Miloslava, č.p. 133, 54466 Hajnice	485223/108	661/10845
Šturm Jiří, č.p. 134, 54466 Hajnice	580302/1851	574/10845
Tošovská Jana, č.p. 37, 54472 Dolní Brusnice	585208/0608	551/10845
Valeš Václav Ing., č.p. 133, 54466 Hajnice	440404/149	661/10845
SJM Vít Jiří a Vítová Věra, č.p. 133, 54466 Hajnice	480312/122 495306/284	574/10845

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 236	446	sastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Hajnice, č.p. 133, 134, byt.dům				
1225/1	3092	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
1225/2	63	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Spůsob využití Na parcele		Spůsob ochrany	
Hajnice, č.p. 133, 134	byt.dům	St. 236	rozsáhlé chráněné území	
Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
133/1	byt	567	byt.s.	601/10845
Spoluvlastníci 645626/0206; Chromá Vladislava				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2014 08:15:55

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579211 Hajnice

Kat.území: 636720 Brusnice

List vlastnictví: 493

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Spůsob využití	Na parcele	Spůsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
133/2	byt	565	byt.z.	552/10845	
Spoluvlastníci 460529/029 485723/015; Haufer Jan a Hauferová Marie					
133/3	byt	589	byt.z.	661/10845	
Spoluvlastníci 485223/108; Šerešová Miloslava					
133/4	byt	584	byt.z.	574/10845	
Spoluvlastníci 480312/122 495306/284; Vít Jiří a Vítová Věra					
133/5	byt	558	byt.z.	558/10845	
Spoluvlastníci 835221/3606; Krejčíková Monika Ing.					
133/6	byt	566	byt.z.	661/10845	
Spoluvlastníci 440404/149; Valeš Václav Ing.					
133/7	byt	573	byt.z.	569/10845	
Spoluvlastníci 531207/010 555114/1717; Hrneček Zdeněk a Hrnečková Jarmila					
133/8	byt	568	byt.z.	571/10845	
Spoluvlastníci 915117/3867; Fialová Dominika					
133/9	byt	572	byt.z.	680/10845	
Spoluvlastníci 815716/3586; Čermáková Kateřina					
134/1	byt	569	byt.z.	680/10845	
Spoluvlastníci 735116/3589; Blanáříková Jana					
134/2	byt	590	byt.z.	558/10845	
Spoluvlastníci 711116/3224; Hop Martin					
134/3	byt	505	byt.z.	568/10845	
Spoluvlastníci 560503/1608 655508/2501; Beier Josef a Beierová Helena					
134/4	byt	560	byt.z.	665/10845	
Spoluvlastníci 380601/076 445501/014; Selinger Milan a Selingerová Jitřenka					
134/5	byt	588	byt.z.	551/10845	
Spoluvlastníci 815206/3601; Kultová Vendula					
134/6	byt	570	byt.z.	574/10845	
Spoluvlastníci 580302/1851; Šturm Jiří					
134/7	byt	577	byt.z.	671/10845	
Spoluvlastníci 410205/092 405727/955; Dresler Josef a Dreslerová Emilie					
134/8	byt	585	byt.z.	551/10845	
Spoluvlastníci 585208/0608; Tošovská Jana					
134/9	byt	571	byt.z.	600/10845	
Spoluvlastníci 751021/3227; Matejsek Zdeněk					

B1 Jiná práva - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2014 08:15:55

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579211 Hajnice
Kat.území: 636720 Brusnice List vlastnictví: 493
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

sřízení a provozování zařízení distribuční soustavy
v rozsahu dle gpl. č. 252-262/2007

ČNE Distribuce, a. s., Teplická

Parcela: 1225/1

E-317/2011-610

874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502

Parcela: 1225/2

E-317/2011-610

Děčín, RČ/IČO: 24729035

Listina Smlouva o sřízení věcného břemene - úplatná se dne 15.01.2009. Právní účinky
vkladu práva ke dni 27.01.2009.

V-473/2009-610

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splynutí obchodních společností Krajský
soud v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2145 - fúze splynutím (zápis v OR proveden
dne 1.10.2010) se dne 09.11.2010.

E-317/2011-610

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Vlastnictví jednotek

Stavba: Hajnice, č.p. 133, 134

E-1700048/1999-610

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) V9-3095/1999
ze dne 13.7.1999, vklad ze dne 9.8.1999.

POLVE:48/1999

E-1700048/1999-610

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky
v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění
(plomby), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na
společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou
uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu
a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

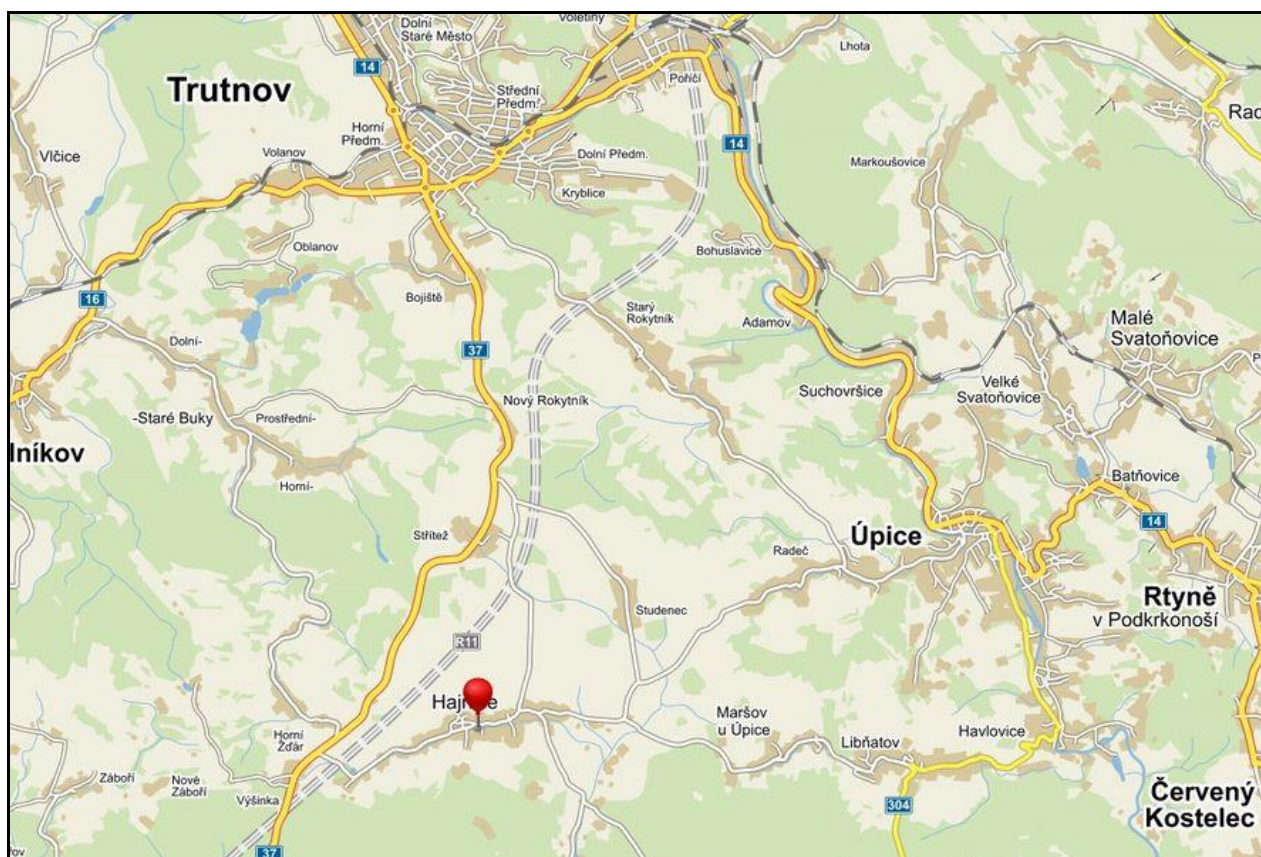
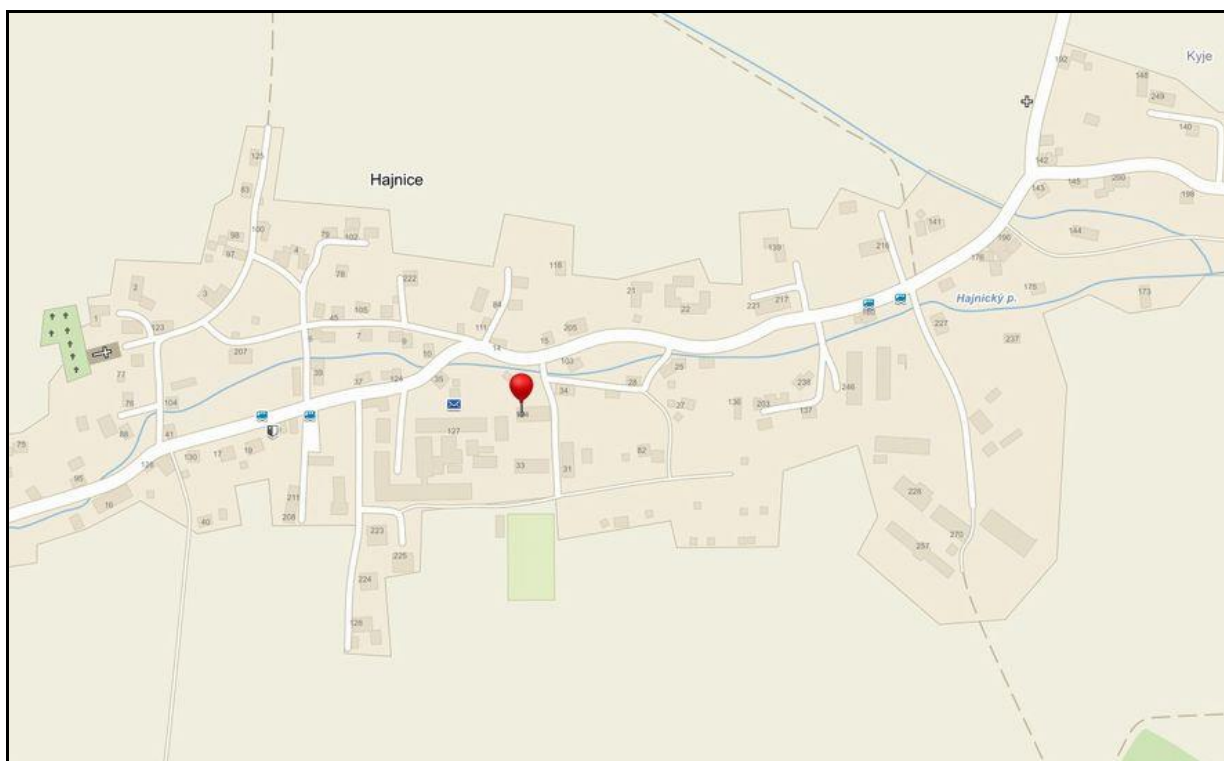
Vyhotoveno: 18.06.2014 11:08:20

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 3

Poloha nemovitosti na mapě



šipka označuje polohu nemovitosti