

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 780-10/18**

O obvyklé ceně podílu na nemovitosti bytové jednotky č. 244/2 obsažené v bytovém domě čp. 244 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu, postavené na pozemku st. parc. č. 357/1, k.ú. Josefov u Jaroměře, obec Jaroměř, okres Náchod

**Objednatel znaleckého posudku:**

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s.  
Hvězdova 1716/2b  
14000 Praha 4

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníků Princovi Věra a Jozef, Věra Princová nar. 15.3.1952, bydliště Okružní 244, Josefov, 55102 Jaroměř

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 4. 4. 2018 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Vladislava Klikošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9  
tel. 724242282

Počet stran: 8 stran včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 5. 4. 2018

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu na nemovitosti bytové jednotky č. 244/2 obsažené v bytovém domě čp. 244 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu, postavené na pozemku st. parc. č. 357/1, k.ú. Josefov u Jaroměře, obec Jaroměř, okres Náchod

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: bytová jednotka č. 244/2  
Adresa předmětu ocenění: Okružní 244  
551 01 Jaroměř  
LV: 3700  
Kraj: Královéhradecký  
Okres: Náchod  
Obec: Jaroměř  
Katastrální území: Josefov u Jaroměře  
Počet obyvatel: 12 442

## **3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 4. 4. 2018 za přítomnosti spoluvlastníků bytové jednotky, paní a pana Princových.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod ze dne 7. 11. 2017, pro k.ú. Josefov u Jaroměře, LV - 3700 a 2736
- kopie katastrální mapy k.ú. Josefov u Jaroměře, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- výpočet koeficientu vybavenosti
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastníci jednotky: Zdeňka Albrechtová, č. p. 21, 533 04 Rokytno, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6  
Stanislav Hiršl, č. p. 62, Záhorie, Slovensko, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6  
Eliška Hiršlová, Lidická 9, 551 02 Jaroměř, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6  
Vendulka Hiršlová, Na Václavce 1201/12, 150 00 Praha 5, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6  
Anna Janečková, Lublaňská 146/46, 120 00 Praha 2, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6  
Věra Princová, Okružní 244, 551 02 Jaroměř, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6

## **6. Dokumentace a skutečnost**

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě.

Uzavřený blok původního zděného domu v ulici Okružní tvořil historické „hradby“ pevnostního města. Obytný dům je zděný z masivního cihelného zdiva se sedlovým zastřešením. Dům obsahuje dvacet bytových jednotek a tři nebytové jednotky. Jedna z nebytových jednotek je garáž, další dvě jsou jiným nebytovým prostorem. Spoluvlastnice bytové jednotky č. 244/2, paní Věra Princová, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost nabyta za základě Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví OS v Náchodě D-985/2001 ze dne 14.5.2004. Právní moc ke dni 18. 4. 2005, Z-871/2008-605..

Bytový dům čp. 244 se nachází v původním stavu.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná bytová jednotka č. 244/2 o velikosti 2+1 s velkými technickými prostory se nachází v obytném domě původní zástavby historického pevnostního města Josefov, které bylo vybudováno v 80. až 90. letech 18. století. Josefov je od roku 1948 součástí města Jaroměř, v roce 1971 byl prohlášen městskou památkovou rezervací. Vzdálenost Josefova u Jaroměř od Hradce Králové je cca 14 km.

Oceňovaný dům má dvě nadzemní podlaží, přičemž bytové jednotky jsou umístěny ve druhém nadzemním podlaží, 1. NP je podlažím technickým. Dům je zděný o masivním cihelném zdivu, stropy jsou v obou podlažích klenuté, zastřešení sedlové s obnovenou taškovou krytinou a klempířskými konstrukcemi. Schody do 2. NP jsou dřevěné masivní. Výplně otvorů původní, omítky opadané původní. Dům je napojen na vodu a kanalizaci, plyn zaveden není. Příjezd k domu po místní zpevněné komunikaci s možností parkování.

Vlastní bytová jednotka je umístěna ve 2. nadzemním podlaží, ve shodném půdorysu jednotky je v 1. NP umístěn technický prostor, který rovněž patří k bytovce, dle informace uživatelů bytu jde o sklepní prostor. byt je v zanedbaném neudržovaném stavu, vybavenost minimální, pouze studená voda, topení v jedné místnosti kamny na tuhá paliva.

## **8. Metodika a zdroje informací**

**Obvyklá – tržní cena**

**zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:**

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.

### **Tržní hodnota,**

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

**Tržní hodnotu nemovitosti** ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

### **Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)**

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

### **Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)**

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

### **Porovnávací způsob**

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda porovnávacím způsobem obdobných nemovitostí na realitním trhu.

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Popis**

Bytová jednotka je o velikosti 2+1. Kuchyně je se základním vybavením, je zde pouze keramický obklad stěny v místě kuchyňské linky, plynový sporák na PB bombu. Koupelna společná s WC, v době prohlídky ve stavu nedokončené modernizace. Je zde sprchový kout, WC a umývadlo, napojení pouze na studenou vodu. Na podlaze a zdech keramický obklad a dlažba. V jednom pokoji a kuchyni je na podlaze PVC, ve druhém prkenná podlaha, v chodbě dlažba. Mimo sociální zařízení a vchodových dveří nejsou osazena dveřní křídla, okna jsou stará dřevěná špaletová, chybí vnitřní křídla. Topení je kamny na tuhá paliva v jedné pokoji. Technický prostor v 1. nadzemním podlaží slouží k ukládání nepotřebných věcí. Byt je neudržovaný, v zanedbaném stavu. Dle listu vlastnictví činí podíl na společných částech domu 11412/261245. Celková plocha bytu činí cca 71 m<sup>2</sup>.

Hlavní místnosti bytu:

pokoj	22,50 m <sup>2</sup>
pokoj	20,00 m <sup>2</sup>
kuchyně	18,00 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	6,50 m <sup>2</sup>

### **Popis a hodnocení standardu oceňované jednotky dle oceňovacího předpisu**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### **Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	N	8,20	100	1,54	12,63
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,80	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80

10. Schody	P	3,00	100	0,46	1,38
11. Dveře	C	4,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	6,20	100	0,46	2,85
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,92
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7292</b>

## **B. Porovnání srovnatelných nemovitostí - bytových jednotek**

lokality	vel. m <sup>2</sup>	nabídková cena Kč	upravená cena Kč k=0,85	koef. vybav.	cena obvyklá Kč	cena Kč/m <sup>2</sup>	pozn.
Josefov	71	1 290 000	1 096 500	0,65	712 725	10 038	rekonstrukce
Josefov	29	700 000	595 000	0,85	505 750	17 440	částečná rekonstrukce
Josefov	47	950 000	807 500	0,65	524 875	11 168	rekonstrukce
Josefov	58	980 000	833 000	0,85	708 050	12 208	částečná rekonstrukce
	51	980 000	833 000			12 713	průměr
<b>Porovnávaná nemovitost</b>						cena Kč/m <sup>2</sup>	
Josefov byt	71			0,7292	<b>658 170</b>	<b>9 270</b>	
Josefov tech. prostor	22			0,7292	<b>145 333</b>	<b>9 270</b>	počítána poloviční výměra
celkem					<b>803 503</b>		

\*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům

- 1\*) zrekonstruovaný byt 3+1 ve 2. nadzemním podlaží historického činžovního domu, postaveného v centrální části katastrálního území Josefov v obci Jaroměř, k bytu lze dokoupit půdní prostory přístupné pouze z bytu
- 2\*) byt 1+kk v části Josefov, vytápění bytu řešeno centrálně na plyn, ohřev teplé vody pomocí elektrické bojleru, koupelna s vanou, umyvadlem a WC, okna jsou dřevěná zdvojená EURO, stavebně technický stav domu je dobrý, běžná údržba je prováděna
- 3\*) zděný byt v OV 2+kk v Jaroměři, část Josefov, v 1.patře bytového domu, byt cca 3 roky po rekonstrukci, v domě 2 plynové centrální kotelny, vytápění bytu plynové, ohřev vody bojlerem, vybavení - kuchyňská linka, v koupelně sprchový kout
- 4\*) větší byt v OV 1+1, Jaroměř - Josefov, prostorná vstupní chodba se vstupem na vlastní balkón, dále do kuchyně, WC a koupelny, z kuchyně vstup do komory a pokoje, byt prošel částečnou rekonstrukcí - podlahová krytina, plastová okna, koupelna. Vytápění je plynovými topidly WAW, ohřev vody bojlerem. K bytu přináležejí garáž,

Přímo v dané lokalitě se nabízí 4 byty podlahové plochy od 29 do 71 m<sup>2</sup>. Průměr podlahových ploch bytů je 51 m<sup>2</sup>. Průměr nabídkových cen činí 980 tis. Kč. Nabídky jsou upraveny koeficientem vyjadřujícím nabídku trhu, poplatky realitním zprostředkovatelům a za právní služby. Po úpravě uvedeným koeficientem a dále koeficienty srovnání stavu a vybavení vychází průměrná cena přepočtená na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy na 12 713 Kč. Koeficient vybavení oceňované jednotky činí 0,7292. Oceňovaný byt je v původním stavu před rekonstrukcí. K bytu náleží technický prostor v 1. NP, který je započten polovinou podlahové plochy. Součástí bytu je podíl na společných částech domu. K bytu nepřísluší podíl na pozemku. S přihlédnutím ke stavu oceňované jednotky je navržena cena m<sup>2</sup> podlahové plochy ve výši zjištěného průměru upravená koeficientem vybavení, tj. cca 9 270 Kč.

Reálná hodnota porovnávací metodou bude činit po zaokrouhlení

**804 000 Kč**

### **C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví**

LV 3700

#### **Vlastníci podílů:**

1. Zdeňka Albrechtová, č. p. 21, 533 04 Rokytno, vlastnický podíl: 1 / 6
2. Stanislav Hiršl, č. p. 62, Záhorie, Slovensko, vlastnický podíl: 1 / 6
3. Eliška Hiršlová, Lidická 9, 551 02 Jaroměř, vlastnický podíl: 1 / 6
4. Vendulka Hiršlová, Na Václavce 1201/12, 150 00 Praha 5, vlastnický podíl: 1 / 6
5. Anna Janečková, Lublaňská 146/46, 120 00 Praha 2, vlastnický podíl: 1 / 6
6. Věra Princová, Okružní 244, 551 02 Jaroměř, vlastnický podíl: 1 / 6

Nemovitost uvedenou na LV 3700 vlastní více subjektů ve stejném podílu 1/6. Zjištěná cena bude z tohoto důvodu upravena, návrh snížení ceny je o 20%.

**Cena bytové jednotky 244/2 po úpravě činí 643 200 Kč, po zaokrouhlení 643 000 Kč.**

## **D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených**

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení dlužníka, je na

**majetek LV 3700** - podíl na nemovitosti bytové jednotky č. 244/2 obsažené v bytovém domě čp. 244 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu, postavené na pozemku st. parc. č. 357/1, k.ú. Josefov u Jaroměře, obec Jaroměř, okres Náchod

uvaleno zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, nařízena a zahájena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

Tyto právní vady nemají vliv na určení obvyklé ceny nemovitosti.

**Zjištěná obvyklá cena nemovitosti 643 000 Kč**

slovy: Šestsetčtyřicettřitisíc Kč

**Obvyklá cena podílu 1/6 nemovitosti po zaokrouhlení 107 000 Kč**

slovy: Jednostosedmtisíc Kč

V Praze 5. 4. 2018

Ing. Vladislava Kličošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9

## **Seznam příloh**

- výpis z KN pro k.ú. Josefov u Jaroměře, LV - 3700, 2736
- kopie katastrální mapy k.ú. Josefov u Jaroměře, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

## **E. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 780-10/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 780-10/18.